

COMMUNE DE CAULNES

PLU

3 - REGLEMENT

MODIFICATION

Elaboration du PLU : approuvée le 22/02/2007

Dossier de modification soumis à Enquête publique

Du : 07 / 09 / 2007

Au : 08 / 10 / 2007

Dossier de modification approuvé le 12/10/2007

DEPARTEMENT
DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE CAULNES



| Projet de PLU

3

Règlement

10 juillet 2007

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	13
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	19
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE.....	29
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	30
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	40
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND.....	46
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH	51
ANNEXE REGLEMENTAIRE	56
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	56
DEFENSE CONTRE L'INCENDIE	60

LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions suivantes relatives à la délivrance du permis de construire qui demeurent applicables, en complément du règlement :

R. 111-2 :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

R.111-3-2 :

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

R. 111-4 :

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

R. 111-14-2 :

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

R. 111-21 :

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

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en vertu de législations particulières sont reportées à l'annexe intitulée "Tableau et plan des servitudes d'utilité publique". Ces servitudes d'utilité publique sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

LES ZONES DELIMITEES PAR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les zones *non aedificandi*, ainsi que les chemins, haies, boisements, terrains cultivés et éléments du patrimoine à protéger. Y sont également portés, les secteurs n'accueillant que certains types d'occupation, les accès interdits et les périmètres de carrière.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones. Il s'agit :

- **des zones urbaines, dites "zones U".** Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- **des zones à urbaniser, dites "zones AU".** Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- **des zones agricoles, dites "zones A".** Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- **des zones naturelles et forestières, dites "zones N".** Elles correspondent aux secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

LES ESPACES BOISES CLASSES ET BOISEMENTS A PROTEGER

Le classement des terrains en **espace boisé classé** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L.311-1 et suivant du Code Forestier.

Dans les documents graphiques, figurent également les éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme : les boisements classés au plan comme « **boisements à protéger** ». Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha.) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques du PLU par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine et Rance – Frémur – Baie de la Beaussais (approuvés par arrêté préfectoral respectivement le 1^{er} avril 2003 et le 5 avril 2004), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones, etc.

LES ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du 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.

Toutefois, en toutes zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F.
- stations de relevage
- réseaux

LES REGLES SPECIFIQUES AU STATIONNEMENT

L'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis de construire, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent tout de même.

A défaut de pouvoir réaliser ces obligations, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DE TIERS

Article L 111-3 du code rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation (relevé de géomètre).

MODALITES DE CALCUL DE LA HAUTEUR DU BATI (ARTICLE 10 DU REGLEMENT DU PLU) :

La hauteur des constructions se calcule par rapport au terrain naturel. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation.

MODALITES DE CALCUL DES PROSPECTS PREVUS AUX ARTICLES 7 OU 8 DU REGLEMENT DU PLU :

Les prospectus se calculent à partir du nu des façades ou de la ligne correspondant à l'avancée des balcons le cas échéant. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation.

MODALITES D'APPRECIATION DES BESOINS DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12 DU REGLEMENT DU PLU) :

Pour apprécier le besoin de stationnement dans les cas prévus aux articles 12, il sera tenu compte des besoins estimés par rapports aux occupants et aux visiteurs de la construction. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation.

Il est possible de privilégier une solution de mutualisation des parkings publics ou privés à caractère collectif existants pour desservir les équipements collectifs sous réserve de justifier de la compatibilité des tranches horaires d'utilisation. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation.

LES RUINES :

Sous le terme « ruine », sont entendu les constructions dont l'essentiel des murs porteurs demeurent.

En vertu des dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sauf dispositions contraires du présent document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, dès lors que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce dernier.

LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES :

Figurant en annexes au présent règlement, ces prescriptions s'appliquent aux constructions et installations prévues à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

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

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.). Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de construction existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement, pour permettre le stationnement d'un véhicule.

En aucun cas, elles ne devront être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) ne sont pas tenus à cette règle. Toutefois, leur implantation devra se faire avec une gêne minimum pour l'environnement et les riverains et que l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas comprise.

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

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Enfin, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

(Voir également l'annexe au règlement pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié).

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière,
- en zone inondable, toute construction nouvelle, sauf application de l'article UB 2,
- dans le secteur à projet dont le périmètre est défini dans les documents graphiques et justifié dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, les constructions et installations nouvelles dans l'attente de l'élaboration du projet, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.
- en zone inondable, les changements de destination, constructions nouvelles d'annexes détachées du bâtiment principal, sous-sols et remblais.

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

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,
- dans le secteur à projet dont le périmètre est défini dans les documents graphiques et justifié dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.

- au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

Toutefois, en zone inondable, l'amélioration et la surélévation des constructions existantes, ainsi que les extensions limitées à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition :

- que le risque connu ne soit pas aggravé,
- que les travaux entrepris ne permettent pas la création d'un nouveau logement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.). Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, la superficie du terrain constructible et l'implantation des constructions devront répondre aux exigences de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux contraintes topographiques et pédologiques du terrain.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul indiquées ci-dessus, les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public,
- soit
- en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants, soit à l'alignement même de la voie ou place publique, soit en retrait de cet alignement.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

(Voir également l'annexe au règlement pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié).

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités artisanales et commerciales.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
 - o d'habitation isolée ou groupée,
 - o agricole.
- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les installations classées, à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.) Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public et à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m. $L = H/2 \geq 5$ m. Cette distance peut être réduite à 3 mètres lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation. $L = H/2 > 3$ m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- annexes ou techniques de faible importance.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, intégrés ou non au bâtiment, tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, postes de transformateur EDF).

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

Clôtures

Les clôtures seront grillagée, doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement de l'activité autorisée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans cette zone.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
 - d'habitation isolée ou groupée, sauf application de l'article UY 2,
 - hôtelier,
 - agricole.
- la création d'installations agricoles,
- les terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les installations classées, à la double condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés dans la zone sous réserve d'être intégré aux bâtiments de l'établissement concerné,
- les parcs de stationnement, les aires de jeux et de sports et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.) Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire à virer de dimensions suffisantes.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 5 mètres de la limite du domaine public et à 5 mètres, au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière avec un minimum de 5 m. $L = H/2 \geq 5$ m. Cette distance peut être réduite à 3 mètres lorsque des mesures suffisantes sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- à 3 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation. $L = H/2 > 3$ m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- lorsque des mesures suffisantes seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- annexes ou techniques de faible importance.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, intégrés ou non au bâtiment, tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres, postes de transformateur EDF).

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

Clôtures

Les clôtures seront grillagée, doublée d'une haie vive.

La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans cette zone.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DOMINANT DE CETTE ZONE

La zone 1AUh correspond au secteur à caractère naturel de la Gaudinais destiné à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux existants en périphérie immédiate du secteur 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone 1AUh sont définies dans le présent règlement (parties écrites et graphiques) ainsi que dans les orientations d'aménagement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'exploitations agricoles,
- les lotissements industriels,
- les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture de toute carrière.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE 1AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- l'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme.
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès sur voie publique ou privée devront présenter une largeur minimale afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (défenses contre l'incendie, protection civile, etc.) Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi qu'un bon état de viabilité.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 1AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe de la route départemental n°766,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales respectant un retrait de 6 m de la limite du domaine public.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 6 mètres, au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris-voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation du type « individuel » ou « individuel groupé » ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation du type « collectif », ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local, cependant, les constructions d'une architecture moderne sont autorisées,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement,
- pour les commerces, les bureaux, une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages,
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe,
- pour les établissements hospitaliers, une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

Dans les zones d'habitat de type individuel peu dense, les espaces verts, plantés ou engazonnés, doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour cette zone.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation, à vocation d'habitat et de services qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification du PLU ou de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.),

Elles comprennent les secteurs :

- 2AUh à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- 2AUy à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations de toute nature, sauf application de l'article 2AU 2.

- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la mesure où cela n'empêche pas le développement de l'urbanisation ultérieure de la zone, l'extension du cimetière ainsi que les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, wc, cabines téléphoniques, abris à voyageurs,...).

En outre, en zone 2AUh : sont autorisés les travaux de confortement, voire d'extension mesurée, des bâtiments liés à l'exploitation agricole présente dans la zone, sous réserve d'être nécessaires au maintien, voire au développement mesuré, de cette exploitation.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,
- 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 5 mètres, au moins en retrait de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants, à condition que celles-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques intégrés ou non au bâtiment tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Les plantations de thuyas et de conifères sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans les secteurs 2AU.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DOMINANT

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elles comprennent les secteurs :

- A, pouvant recevoir tout type d'exploitation agricole, et
- Aa, dans lesquels les activités agricoles génératrices de nuisances sont interdites.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- tout aménagement non directement lié à l'activité agricole et susceptible d'en perturber le fonctionnement et le développement,
- la construction d'habitations autres que celles nécessaires au logement des exploitants agricoles,
- les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et de services,
- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article A 2,
- dans les secteurs Aa, les installations agricoles génératrices de nuisances.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- les constructions et installations nécessaires et directement liées au fonctionnement des exploitations agricoles et implantées à proximité immédiate de leur site, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires.
- les abris exclusivement réservés au logement des animaux et localisés de manière à être dissimulés à la vue,
- les annexes sous réserve d'être nécessaires aux constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole et d'être implantées à proximité de ladite construction,
- l'aménagement de plans d'eau,
- les installations de loisirs agritouristiques (activités de diversification liées à l'exploitation agricole), notamment :
 - o aires de jeux et de sports
 - o aires naturelles de camping
 - o centres équestres
 - o gîtes ruraux, à l'intérieur d'anciens bâtiments agricoles ne menaçant pas ruine.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication ...),
- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire ou un service public, sous réserve de répondre à un but d'intérêt général,

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et équipements précités,
- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir,
- tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE A 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, la superficie du terrain constructible et l'implantation des constructions devront répondre aux exigences de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux contraintes topographiques et pédologiques du terrain.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul mentionnées ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, etc.), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments d'exploitation, ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, etc., n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain pris à son aplomb ne peut excéder 6 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur voirie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

(Voir également l'annexe au règlement pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié).

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installation doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nd

CARACTERE DOMINANT DES ZONES Nd

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nd 2 sont interdites, et notamment :

- les constructions et installations de toute nature, sauf application de l'article Nd 2,
- les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article Nd 2,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- les exhaussements et affouillement de terrain,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.
- en zone inondable, les changements de destination, constructions nouvelles d'annexes détachées du bâtiment principal, sous-sols et remblais et, uniquement dans la zone d'aléa fort recensée dans l'atlas intégré en annexe du présent PLU, les extensions des constructions existantes.

ARTICLE Nd 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, notamment celles indispensables aux services responsables de la gestion de services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et équipements d'intérêt général,
- L'aménagement et l'amélioration des bâtiments existants, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien.
- Les annexes nécessaires aux constructions à usage d'habitation existant dans la zone, à condition d'être implantée à proximité de l'habitation et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- La surélévation et l'extension d'une surface maximale de 60 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder 50% de la superficie totale de la construction existante, d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien. Dans le cas de voisinage avec des bâtiments agricoles, les possibilités d'extension doivent être prévues en direction opposée des installations agricoles.

- Le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés à condition :
 - que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural,
 - que ce changement de destination n'apporte aucune gêne pour l'activité agricole, notamment lorsque les constructions concernées se situent dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment d'exploitation agricole,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.
- Tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire instituée par le décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

Toutefois, en zone inondable, l'amélioration et la surélévation des constructions existantes, ainsi que, seulement en secteurs d'aléa faible ou moyen, les extensions limitées à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition :

- que le risque connu ne soit pas aggravé,
- que les travaux entrepris ne permettent pas la création d'un nouveau logement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd 3 – ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nd 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE Nd 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul mentionnées ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants, à condition que celles-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions autorisée à l'article 2 du présent règlement, ne doit pas excéder 30% de l'emprise de la construction existante.

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations susceptibles d'être autorisées doivent s'intégrer par leur hauteur, au paysage environnant.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- l'aménagement, l'amélioration et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants, faisant référence au passé, devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur voirie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

(Voir également l'annexe au règlement pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques modifié).

ARTICLE Nd 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh

CARACTERE DOMINANT DES ZONES Nh

Il s'agit des zones exclues des entités agricoles et pour lesquelles des extensions et des changements de destination des constructions existantes peuvent être autorisés sous certaines conditions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2 sont interdites, et notamment :

- les constructions et installations de toute nature, sauf application de l'article Nh 2,
- les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article Nh 2,
- le stationnement isolé des caravanes,
- l'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés au titre de l'article Nh 2,
- en zone inondable, les changements de destination, constructions nouvelles d'annexes détachées du bâtiment principal, sous-sols et remblais et, uniquement dans la zone d'aléa fort recensée dans l'atlas intégré en annexe du présent PLU, les extensions des constructions existantes.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées comme telles dans les documents graphiques, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les comblements de ces zones.

ARTICLE Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, notamment celles indispensables aux services responsables de la gestion de services publics.
- L'aménagement et l'amélioration des bâtiments existants ne menaçant pas ruine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien.
- Les annexes nécessaires aux constructions à usage d'habitation existant dans la zone, à condition d'être implantée à proximité de l'habitation et de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- La surélévation et l'extension d'une surface maximale de 60 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas excéder 50% de la superficie totale de la construction existante, d'une bonne insertion dans le site et d'une mise en valeur du bâti ancien. Dans le cas de voisinage avec des bâtiments agricoles, les possibilités d'extension doivent être prévues en direction opposée des installations agricoles.

- Le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés sous certaines conditions :
 - que le bâtiment justifie d'un intérêt architectural et qu'il ne menace pas ruine,
 - que ce changement de destination n'apporte aucune gêne pour l'activité agricole, notamment lorsque les constructions concernées se situent dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment d'exploitation agricole,
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et équipements autorisés dans la zone, dès lors qu'ils ne concernent pas une « zone humide » identifiée dans les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine paysager (boisement) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation préalable au titre de l'article L. 123-1-7°) du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute démolition est soumise à permis de démolir.
- Tout projet devant faire l'objet d'une procédure d'autorisation d'occupation du sol concernant un secteur archéologique répertorié aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, est soumis à une consultation obligatoire des autorités administratives régionales compétentes en matière d'archéologie.

Toutefois, en zone inondable, l'amélioration et la surélévation des constructions existantes, ainsi que, seulement en secteurs d'aléa faible ou moyen, les extensions limitées à 20 m² d'emprise au sol sont autorisées à condition :

- que le risque connu ne soit pas aggravé,
- que les travaux entrepris ne permettent pas la création d'un nouveau logement.

SECTION II

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

Pour des raisons de sécurité, l'aménagement d'accès directs sur la RD 766 est interdit. De même, les accès sur les RD 25, 39, 46, 62 et 712 doivent être limités.

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées ou évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir un écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'un débit maximum égal au débit généré par la parcelle à l'état naturel avant la réalisation du projet.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain devront être réalisés.

La réalisation des dispositifs d'infiltration ou de récupération des eaux pluviales mentionnés ci-dessus sont à la charge exclusive de l'opérateur.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, la superficie du terrain constructible et l'implantation des constructions devront répondre aux exigences de l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux contraintes topographiques et pédologiques du terrain.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe de la route nationale n°12,
- 100 m au moins de l'axe de la déviation de la route départementale n°766, dès lors qu'elle sera réalisée,
- 75 m au moins de l'axe du chemin départemental n°766,

Cette restriction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public, et,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors des marges de recul mentionnées ci-dessus, les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des autres routes départementales et des autres voies ouvertes à la circulation publique respectant un retrait de 5 m de la limite du domaine public ou de l'emprise de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment dès lors qu'une réduction de ces marges de recul sera justifiée dans un projet global d'aménagement attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les constructions existantes situées dans les marges de recul indiquées ci-dessus, les extensions qui pourront être autorisées ne devront en aucun cas se rapprocher de l'alignement de la voirie existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants, à condition que celles-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public, ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (postes de transformation EDF, wc, cabines téléphoniques, abris-voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions autorisée à l'article 2 du présent règlement, ne doit pas excéder 30% de l'emprise de la construction existante.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations susceptibles d'être autorisées doivent s'intégrer par leur hauteur, au paysage environnant.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisations du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain,
- les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local,
- tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.

Clôtures

Pour les clôtures éventuelles sur voirie et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de béton est interdite, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base un mur bahut d'une hauteur de 1 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 1,50 m.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les dispositifs à claire-voie pourront comporter, à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maximale de 0,50 m. La hauteur totale de l'ensemble des éléments constituant la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

ARTICLE Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les boisements supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

ANNEXE REGLEMENTAIRE

PRESRIPTIONS ARCHITECTURALES

NOTA : LES DISPOSITIONS SUIVANTES S'APPLIQUENT UNIQUEMENT A L'INTERIEUR DES SECTEURS COUVERTS PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES MODIFIE.

1. Règles générales

L'architecture est une expression de la culture ; la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine, sont d'intérêt public (article 1^{er} de la loi sur l'architecture de 1977).

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à éditer ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Tout projet d'extension ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment, de construction nouvelle, de réalisation de clôtures et de démolition (dans certains secteurs), doit faire l'objet d'une demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, déclaration de clôture, permis de démolir). Les dossiers doivent permettre aux instructeurs de juger de l'impact sur le paysage des modifications ou constructions projetées (volet paysager).

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris,... doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et toute réalisation avec des moyens de fortune sera interdite.

Les antennes paraboliques devront être positionnées et traitées de façon à être le moins visible possible ; des emplacements et teintes pourront être imposés.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Restauration, transformation et extension de constructions anciennes

Tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti.

- Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.
- Les extensions devront par leur volume, leur proportion, leur ordonnancement, les matériaux utilisés et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie avec lui.
- Si elles sont visibles de l'espace public, seules pourront être autorisées, les vérandas qui s'intègrent au bâtiment en place et prolongeant harmonieusement l'architecture de la construction.

Toitures

- Les bâtiments seront couverts en ardoises de schiste ; des matériaux ayant l'aspect de l'ardoise ou de substitution pourront être éventuellement employés pour les bâtiments annexes.
- Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment en péril, l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée est autorisée ; cette mesure de sauvetage et d'attente ne peut être admises dans le cas d'aménagement ou de restauration.
- Les formes et les pentes de toitures seront respectées ; on évitera les toitures dissymétriques, comportant des changements de matériaux et à pentes trop faibles – sauf dispositions particulières propres à certains bâtiments – les toitures en croupes seront évitées.
- Les lucarnes existantes ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.
- Les ouvrages en toiture s'ils s'avèrent nécessaires, ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment ; leur nombre et leur forme ne devront pas surcharger la toiture :
 - o lucarnes s'inspirant des modèles existants sur le bâti ancien local,
 - o châssis de toiture en nombre limité, encastrés, dont la largeur ne dépassera pas celle des fenêtres d'origine de la maison,
 - o verrières inscrites dans le plan de la toiture, sous réserve d'une parfaite intégration.

Enduits et joints

- Les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent, moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Le ciment est à proscrire sur les murs anciens construits en pierre et dont le mortier est constitué de terre, terre et chaux, chaux et sable.
- Il est déconseillé de rendre apparentes les maçonneries de pierres qui ont été prévues pour être enduites dès l'origine ; l'aspect de ses maçonneries apparentes n'est pas toujours satisfaisant et les risques d'infiltration d'eau à l'intérieur des murs sont grands ; ce traitement de façade pourra être prohibé selon l'intérêt architectural du bâtiment.
- Les joints des maçonneries non prévus pour être enduites seront réalisés au mortier de chaux ; joints plats au nu de la pierre, finition brossée.
- Les enduits de ciment existants nécessitant une réfection seront supprimés ou dégradés et remplacés ou recouverts par un enduit au mortier de chaux ou similaire moderne. En cas d'impossibilité technique, ils pourront recevoir une peinture mate de la même teinte que l'enduit au mortier de chaux.
- L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries anciennes.

Menuiseries

- Les menuiseries seront restaurées ou refaites à l'identique de celles d'origine, en particulier en façades sur le domaine public ; les matériaux plastiques ou métalliques ne pouvant reproduire l'aspect des menuiseries anciennes sont interdites sur ces façades.
- Les volets roulants visibles de l'espace public sont interdits.

3. Les constructions neuves

Les projets de constructions neuves devront être traités en liaison avec l'existant, de manière à assurer une continuité avec la trame bâtie existante et permettre une véritable "greffe" de ces nouvelles constructions dans cet environnement cohérent.

Les constructions nouvelles doivent pouvoir s'harmoniser par leur implantation, leur volume, leur échelle, l'aspect des matériaux et la couleur, au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.

Les constructions nouvelles, s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle devront respecter les constantes de ce bâti et reprendre les éléments de composition pour tout ce qui concerne l'aspect extérieur :

- simplicité des volumes : si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux – une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires – on évitera les décrochements de murs, de même que les pans de murs biais,
 - les toitures seront à deux pans symétriques en ardoises naturelles ou en matériau en ayant l'aspect, avec une pente comprise entre 40 et 60°C,
 - les ouvertures seront plus hautes que larges,
 - les murs pignons seront peu percés ; les murs pignons bardés d'ardoises sont interdits,
 - les débords de toiture par rapport aux façades et aux pignons seront peu importants.
- Les constructions non référentes à l'architecture locale traditionnelle devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de la couleur.
- Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
- **Toutes construction s'inspirant d'architectures traditionnelles extrarégionales sont interdites.**

4. Les annexes

- Les constructions telles que garages, remises, hangars, ateliers, abris de jardin,... devront, par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, s'intégrer parfaitement avec l'environnement bâti et naturel existant.
- Les bâtiments annexes intégrés à la clôture sur rue devront présenter une qualité architecturale égale à celle de la maison principale : matériaux de façade et de couverture, couleur, proportions des volumes et des ouvertures.
- Les bâtiments annexes situés en limite séparative ou en fond de parcelle, s'ils ne sont pas réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, devront s'harmoniser avec celle-ci, tant en ce qui concerne les volumes que les couleurs, en particulier s'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Les toitures seront, dans le cas général, à deux pentes, avec une couverture d'ardoises ou similaire d'aspect – des toitures à une pente ou terrasse pourront être autorisées si cette disposition ne porte pas atteinte au caractère du lieu et si la topographie ou les clôtures existantes s'y prêtent.

5. Les clôtures

- Les démolitions, la modification et la construction de clôtures sont soumises à déclaration de travaux – des photographies pourront être demandées, en particulier pour les rues où la continuité du bâti est assurée essentiellement par les clôtures.

Clôtures sur rues

- les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition complète, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, pourra être refusé,
- les clôtures nouvelles seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement (murets traditionnels en maçonnerie de moellons apparents, murs enduits, murs bahuts surmontés d'un dispositif à claire-voie, talus plantés ou clôtures végétales constitués d'espèces locales). Les palissades composées de panneaux pleins en béton ou en bois ou de matériaux de fortune sont interdites.
- la hauteur de ces clôtures est limitée à 1,50 m ; elle pourra être modifiée en cas de prolongation d'un muret existant intéressant.

3) Habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille :

Au rez-de-chaussée, les accès aux escaliers doivent être situés à moins de 50 mètres d'une voie engins.

NOTA :

Voie engins : largeur : 3 mètres, résistance : 130 kn, pente < 15 %
Hauteur libre : 3,50 mètres, rayon intérieur : 11 mètres, Surlargeur : $S = \frac{15}{R}$

Voie échelle : largeur : 4 mètres, longueur : 10 mètres, pente < 10 %
Résistance au poinçonnement : 100 kn sur Ø 20 cm

III - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Références : Circulaires interministérielles n° 465 du 10 décembre 1951, du 20 février 1957, circulaire du Ministère de l'Agriculture du 9 août 1967, guide de dimensionnement des besoins en eau (septembre 2001).

La défense en eau doit être assurée par un réseau comprenant des poteaux ou bouches d'incendie de 100 mm pouvant assurer à tout instant et pendant 2 heures, un débit de 1000 litres/minute (60 m³/heure) sous une pression dynamique de 1 bar minimum. Ces poteaux ou bouches d'incendie ne doivent pas être installés sur des conduites inférieures à 100 mm.

L'implantation et les débits requis en fonction du classement des habitations sont les suivants :

	1 ^{ère} famille - 2 ^{ème} famille Lotissement	3 ^{ème} famille A	3 ^{ème} famille B 4 ^{ème} famille
Débit	60 m³/heure	120 m³/heure	120 m³/heure
Distance maximale entre hydrant	200 mètres	200 mètres	200 mètres
Distance maximale entre 1 ^{er} hydrant et l'entrée principale	150 mètres	150 mètres	100 mètres colonne sèche 60 mètres