

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR

COMMUNE DE PEDERNEC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Révision prescrite le :	22 mars 2002
Débat au sein du conseil municipal le :	3 octobre 2003
P.L.U arrêté le	26 mars 2004
P.L.U approuvé le :	14 janvier 2005
P.L.U modifie le :	9 novembre 2007
	11 juillet 2011
	6 avril 2012
	6 février 2018

--

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 : Champ d'application territorial du plan
- Article 2 : Portée du plan à l'égard des autres législations
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations mineures
- Article 5 : Dispositions particulières

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES U

- Chapitre 1 : Règles applicables à la zone UA
- Chapitre 2 : Règles applicables à la zone UC
- Chapitre 3 : Règles applicables à la zone UH
- Chapitre 4 : Règles applicables à la zone UF
- Chapitre 5 : Règles applicables à la zone UY

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

TITRE VI – TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, PROTEGER OU A CREER

TITRE VII – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les chapitres des titres II, III, IV et V comportent, chacun en ce qui le concerne, tout ou partie des sections et articles suivants :

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte en eau et assainissement

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion, s'il y a lieu, des parties de ce territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Il concerne toutes utilisations et occupations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du Code de l'Urbanisme (articles R 111 et suivants), à l'exception des dispositions visées aux articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.
- 2) S'appliquent en outre au présent règlement
 - a) les articles L 111-10, L 123-7 et L 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
 - b) la législation sur les découvertes archéologiques fortuites, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, en application de la loi du 27 septembre 1941, titre III, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél : 02.99.84.59.00).
 - c) la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-2 du Code Pénal), qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 ».
 - d) l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme, les décrets n°86-192 du 5 février 1986 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 - e) la loi n°98-657 du 28 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions – lutte contre le saturnisme et définition des zones à risque d'exposition au plomb puisque, par arrêté préfectoral en date du 2 janvier 2003, le territoire communal est classé en zone à risque d'exposition au plomb par les peintures des logements.

Aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- **Les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme figurent en annexe du P.L.U.
- **Les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au P.L.U.

- **Les règlements de lotissements**, dans le délai légal de leur application.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Les **zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

Les **zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

Les **zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Les **zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations annexée au P.L.U.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions définies par le règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux documents graphiques) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003.

Ces prescriptions s'appliquent pour la RD 767 (catégorie 3) et la RN 12 (catégorie 2) sur la totalité de la commune.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond aux centres urbains traditionnels, à vocation essentielle d'habitat et d'activités liées à la vie sociale des quartiers, et 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 DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centre-bourg traditionnels, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements industriels et les bâtiments industriels ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics autorisés ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Peuvent être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural et paysager environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune

insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone 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 ;

- Les bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformément à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3) Réseaux divers :

Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies et places publiques ;
- soit en recul variable tenant compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

Pour les bâtiments sur rue, la construction joignant la limite séparative est obligatoire sur un côté au moins. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

Dans ce cas, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point celle-ci à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 2 m ($L = H/2 \geq 2m$).

Pour les constructions implantées à l'arrière du bâtiment sur rue, le retrait par rapport aux limites séparatives devra être au moins égal à 3 m.

Les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives à condition d'être d'une surface maximum de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre l'amélioration, l'extension des bâtiments existants ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent également 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 voyageur, etc...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. 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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Dans ces conditions, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 12 mètres, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Recommandations particulières :

- Les toitures seront de préférence à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les croupes sont déconseillées. D'autres traitements de toiture pourront être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions nouvelles privilégieront de préférence les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- L'usage de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux bois, etc... est déconseillé.

3. Rénovation de bâtiments traditionnels en pierre :

Dans le cas de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, il est recommandé de soumettre l'avant-projet à l'avis de l'architecte conseil de la DDE ou du CAUE afin que les travaux envisagés soient réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles.

4. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :

- haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- mur bahut ou muret traditionnel de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins ne pourront excéder 1,50 m, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés 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 dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle

auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement. La plantation de résineux en haie est déconseillée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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 DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements industriels et les bâtiments industriels ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics autorisés ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans le respect des conditions ci-après :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou des installations classées existants dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- La création de bâtiments à caractère artisanal, à condition qu'il s'agisse d'activités non bruyantes et que la construction soit implantée à proximité immédiate de l'habitation de l'artisan et soit d'une surface maximum de 100 m² ;
- Les bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existantes dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformément à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers :

Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement existant des voies et places publiques ;
- soit en recul variable tenant compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

ARTICLE UC 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 rapproché doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 2 m ($L = H/2 \geq 2m$).

Les abris de jardin pourront être implantés en limites séparatives à condition d'être d'une surface maximum de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au faîtage.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre l'amélioration, l'extension des bâtiments existants ou pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Dans ces conditions, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 11 mètres, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

ARTICLE UC 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'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Recommandations particulières :

- Les toitures seront de préférence à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les croupes sont déconseillées. D'autres traitements de toiture pourront être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions nouvelles privilégieront de préférence les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- L'usage de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux bois, etc... est déconseillé.

3. Rénovation de bâtiments traditionnels en pierre :

Dans le cas de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, il est recommandé de soumettre l'avant-projet à l'avis de l'architecte conseil de la DDE ou du CAUE afin que les travaux envisagés soient réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles.

4. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :

- haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- mur bahut ou muret traditionnel de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,50 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant.
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins ne pourront excéder 1,50 m, sauf prolongement d'un mur existant excédant cette hauteur.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés 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 dans la limite du maximum prévu à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme à savoir que la surface destinée au stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette affectée aux commerces ;
- pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant ;
- pour les discothèques, salles de spectacle, salles de réunion, et établissements de cette nature, une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage ;
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements médicaux et paramédicaux, 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.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement. La plantation de résineux en haie est déconseillée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 3

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au domaine public ferroviaire.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire et notamment :

- Les lotissements ;
- Les établissements industriels et dépôts classés ou non, à l'exception de ceux liés au service public ferroviaire ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes et mobil-home ;
- L'ouverture de carrières.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements autorisés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les

dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes ou futures. Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises compte-tenu de l'importance de la voie ou des contraintes techniques résultant de l'exploitation des chemins de fer.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 m de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions autorisées, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, silos, cuves...

ARTICLE UF 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'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un grillage sur poteau vert, en treillis soudé de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être réalisés en dehors des voies publiques ou à défaut en ce qui concerne le trafic voyageurs, dans des parkings publics ou privés prévus à cet effet.

Le nombre de places est évalué en fonction des besoins d'exploitation.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement. La plantation de résineux en haie est déconseillée.

Les aires de stationnement liées aux activités seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone, difficilement raccordable à un réseau d'assainissement public, correspond en général à un habitat de faible densité, organisée sous forme de hameaux, où une urbanisation légère peut être admise dans le respect du contexte bâti environnant.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat, et notamment :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements industriels et les bâtiments industriels ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics autorisés ;
- L'ouverture de toute carrière.

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans le respect des conditions ci-après :

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou des installations classées existants dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisé à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances que peuvent engendrer ces établissements ou installations, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les bâtiments annexes nécessaires aux habitations existantes dans la zone, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- La création de bâtiments à caractère artisanal, à condition qu'il s'agisse d'activités non bruyantes et que la construction soit implantée à proximité immédiate de l'habitation de l'artisan et soit d'une surface maximum de 100 m² ;
- Les constructions n'abritant pas d'activités à nuisances, nécessaires au maintien des exploitations agricoles existant dans la zone (hangars agricoles).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

La création d'accès individuels directs sur la déviation de la RD 15 (Le Quinquis) est interdite.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Réseaux divers :

Toute extension des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome.

ARTICLE UH 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 constructions existants :

- soit à l'alignement existant des voies et places publiques ;
- soit en recul variable tenant compte de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes peuvent 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 2 m ($L = H/2 \geq 2m$).

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre l'amélioration, le réaménagement et l'extension des bâtiments existants.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Dans ces conditions, la hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

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

ARTICLE UH 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'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Recommandations particulières :

- Les toitures seront de préférence à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les

croupes sont déconseillées. D'autres traitements de toiture pourront être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

- Les constructions nouvelles privilégieront de préférence les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- L'usage de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux bois, etc... est déconseillé.

3. Rénovation de bâtiments traditionnels en pierre :

Dans le cas de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, il est recommandé de soumettre l'avant-projet à l'avis de l'architecte conseil de la DDE ou du CAUE afin que les travaux envisagés soient réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles.

4. Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent répondre à un des types suivants :

- une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ;
- un muret traditionnel de pierre d'une hauteur maximale de 1 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant ;
- un dispositif à claire-voie en bois n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, seront être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires d'évolutions nécessaires aux véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement. La plantation de résineux en haie est déconseillée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les parties non circulées seront engazonnées ou plantées d'arbustes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 5

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 ou 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 DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales ou commerciales du secteur considéré et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.

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

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les installations classées à condition :
 - . que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - . qu'elles n'entraînent pas, pour le 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 et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par

une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

La création d'accès direct à la RN12 et à la RD 767 est interdite.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement provenant d'activités polluantes seront prétraitées (séparateur à hydrocarbure...) au niveau de chaque parcelle concernée.

3) Réseaux divers :

Les lignes de distribution de gaz, fluides divers ou énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

Pour la zone d'activité de Maudez :

En bordure de la RD 767, les constructions doivent être implantées à 30 m au moins de l'axe de la voie (axe du terre-plein central).

Cette marge de recul sera traitée en espace vert et devra exclure les aires de stockage, de stationnement et toute publicité, enseigne ou pré-enseigne.

En bordure de la voirie interne, les constructions nouvelles devront s'implanter, sauf impératif technique, à 10 m de la limite séparative sur voie.

Pour les voies se terminant en impasse, les constructions nouvelles devront s'implanter à 1,90 m de la limite séparative de la voie.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Pour la zone d'activité de Miquès, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la RD 767 est de 35 m (suite à l'étude de projet urbain réalisée en 2001).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Des dispositions différentes peuvent 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. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies. :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en matériaux et en volume, lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ;
- en cas d'extension de bâtiments existants ;
- s'il y a lieu conformément aux plans de masse d'aménagement.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Des dispositions différentes peuvent également 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. 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 est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone d'activités de Maudez, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Pour la zone d'activités de Miquès, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 8 m.

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

ARTICLE UY 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'utilisation du sol.

En conséquence :

Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Pour la zone d'activités de Maudez, les constructions projetées devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Les constructions devront présenter une façade en pignon parallèle à la voie.

Le plan des constructions sera simple et sans décrochés excessifs, sauf justification architecturale ou technique. Les linéaires importants de façade pourront être ponctués par des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage, de couleur ou de matériaux.

La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité, par exemple au moyen de bardages à ondulations horizontales, afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront à deux versants de pentes identiques comprises entre 20 et 30° sur la totalité du bâtiment. Cependant, les toitures de type toit-terrasse pourront être autorisées ponctuellement pour des raisons techniques ou architecturales.

Les couleurs vives sont interdites mais pourront être tolérées ponctuellement. Cependant, il est interdit de souligner la structure du bâtiment par une couleur différente de celle de la surface de façade.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie :

En bordure de la RD 767, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie arbustive constituée de saules à feuilles de romarin et implantées à 5 m de la façade sur la RD.

En bordure de la voirie interne, les clôtures seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie arbustive.

Elles s'implanteront en limite sur voie.

- Les clôtures en limite séparative : lorsque les limites séparatives correspondent aux talus existants à conserver, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus ; ceux-ci pourront être éventuellement doublés d'un grillage vert foncé, d'une hauteur de 1,80 m, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. En l'absence de talus, la constitution de haies arbustives, éventuellement doublée d'un grillage à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur de 1,80 m, composé de poteaux métalliques fins de même couleur est demandée.

Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Les portails seront constitués d'un barreaudage métallique vertical de même teinte que les grillages.

La hauteur des enseignes sera limitée à 4 mètres. Les enseignes seront, de préférence, réalisées en lettres découpées. Elles seront intégrées aux constructions (pas de superstructures) et limitées à une par façade sur voie.

Que ce soit pour l'éclairage de la parcelle ou du bâtiment, les lumières colorées, fluorescentes ou clignotantes sont interdites. On optera pour un éclairage ponctuel, au sol ou en façade. L'enseigne de la façade pourra être équipé d'un éclairage discret et intégré.

Pour la zone d'activités de Miquès :

- Les clôtures sur voie : en bordure de la RD 767, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

- Les clôtures en limite séparative : lorsque les limites séparatives latérales correspondent aux talus existants à conserver, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus ; ceux-ci pourront être éventuellement doublés d'un grillage vert foncé, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. En l'absence de talus, la constitution de haies bocagères est conseillée.

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 d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les zones d'activités de Maudez et Miquès, en bordure de la RD 767, les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul. Elles devront obligatoirement être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, de manière à les rendre moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour la zone d'activités de Maudez :

Les espaces libres de construction (20% au minimum de la surface de la parcelle, hors marge de recul) ainsi que la marge de recul sur la RD 767 doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère. La plantation de résineux en haie est interdite.

Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.

La marge de recul définie par rapport à la RD 767, sera engazonnée et plantée régulièrement (tous les 30 m environ), de saules blancs en bosquets. De même, dans la marge de recul précitée, aucun dépôt ou exposition de matériel, matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisé. Les aires de stationnement et les panneaux publicitaires sont également interdits à l'intérieur de cette marge de recul.

Une bande paysagère constituée d'un talus, d'une hauteur de 1 à 1,20 m et d'une largeur de 1,20 m en crête de talus et d'environ 3 m en base, planté de végétations d'essence locale, devra être prévue en périphérie du secteur, en bordure de la zone UC, afin de réduire les nuisances et de faciliter l'intégration de la future zone d'activité dans son environnement immédiat. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Les talus et haies bocagères existants en périphérie de la zone devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés ou confortés en cas de besoin.

Pour la zone d'activités de Miquès :

- Les talus et haies bocagères existants devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés ou reconstitués en cas de déplacement dans le cadre des permis de construire.

- La palette végétale utilisée sera constituée d'essences traditionnelles du bocage des Côtes d'Armor : chêne pédonculé, châtaignier, hêtre, frêne, érable champêtre... en haute tige et houx, prunellier, noisetier, bourdaine, sureau, saule... en bourrache.

- La marge de recul définie par rapport à la RD 767, sera engazonnée et ponctuellement plantée d'arbustes ornementaux en association éventuelle avec des arbres de haute tige isolés ou en bosquets. De même, dans la marge de recul précitée, aucun dépôt ou exposition de matériel, matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.
Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES AU

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation.

Elles comprennent des secteurs AUs :

- des secteurs AUs (2AUs, 3AUs, 4AUs, 5AUs, 6AUs et 7AUs) à vocation d'habitat et de services.

Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification, une révision du P.L.U. ou la création d'une zone d'aménagement concerté.

- des secteurs AUr (1AUr, 2AUr, 3AUr, 4AUr, 5AUr, 6AUr, 7AUr, 8AUr, 9AUr, 10AUr, 11AUr et 12AUr) à vocation d'habitat et de services pouvant s'urbaniser conformément au présent règlement, selon des dispositions identiques au règlement de la zone UC.

- un secteur AUypr et un secteur AUpr1 à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services, comprenant des prescriptions paysagères particulières

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs AUs et AUr ;
- *au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales ou commerciales dans les secteurs AUypr et AUypr1*

et notamment :

Dans les secteurs AUs et AUr :

- La création et l'extension de bâtiments à usage agricole ;
- Les lotissements industriels et les bâtiments industriels ;
- La création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-home sur des parcelles non bâties quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics autorisés ;
- L'ouverture de toute carrière.

Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de toute carrière, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

– Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

Sont admises, dans ce secteur, les occupations et les utilisations liées au caractère dominant de la zone, sous réserve de ne pas générer de gênes trop importantes pour la zone d'habitat voisine et de prendre toutes dispositions pour les limiter au maximum :

- les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les entrepôts ;
- les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances ;
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions précitées.

Par ailleurs, peuvent être admis :

- les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance, ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.

- **Dans les secteurs AUr**, sauf raisons techniques dûment justifiées, ou dans l'intention de favoriser la mixité sociale ou la mixité des fonctions urbaines, il est demandé que :

L'aménagement du secteur 1AUr permette la réalisation d'au moins 25 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 2AUr permette la réalisation d'au moins 5 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 3AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 4AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 5AUr permette la réalisation d'au moins 6 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 6AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 7AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 8AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 9AUr permette la réalisation d'au moins 4 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 10 AUr permette la réalisation d'au moins 8 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 11AUr permette la réalisation d'au moins 8 constructions principales à usage d'habitation.

L'aménagement du secteur 12AUr permette la réalisation d'au moins 30 constructions principales à usage d'habitation.

Ces secteurs pourront être urbanisés par tranche fonctionnelle d'au moins 3 lots, chaque tranche ne devant pas faire obstacle à l'aménagement ultérieur de la zone.

II- Sont admis dans les secteurs 2AUs, 3AUs, 4AUs, 5AUs et 6AUs, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- Le changement de destination de bâtiments existants et leur extension à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée n'excède pas 45 m² ;

- Le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances ;

- 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, w.c., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, etc...).

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction définies ci-dessus, doit être COMPATIBLE avec l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU3 à AU14 ci-après,
- par le schéma de principe d'organisation éventuellement défini.
- par les orientations d'aménagement éventuellement définies

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

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

Dans les secteurs AUr, les voiries devront se conformer aux principes d'aménagement éventuellement définis aux documents graphiques.

Dans le secteur AUypr, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir d'une voie interne à la zone, à créer en prolongement de la voirie existante, et en regroupant côte à côte, autant que possible, les accès des lots mitoyens, en fonction des dispositions arrêtées lors des divisions foncières.

La création d'accès direct à la RN12 et à la RD 767 est interdite.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

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 pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformément à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans réseau d'eaux pluviales.

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur AUypr1, les eaux seront dirigées vers un dispositif adapté à la gestion des eaux pluviales qui sera dimensionné de façon à absorber les eaux de ruissellement générées par l'aménagement de la zone.

Réseaux divers :

Les extensions de lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

En cas d'aménagement par tranches des zones AU, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant. Les constructions ne pourront être autorisées dans les différentes tranches qu'à l'achèvement des travaux.

En tout état de cause, les équipements internes à la zone seront à la charge de l'aménageur. Ceux-ci pourront éventuellement être tenus de participer aux renforcements ou extensions des réseaux externes rendus nécessaires par la taille de l'opération.

Dans le cas d'opérations de plus faible importance, les propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement (voirie et/ou réseaux) seront redevables de la Participation pour voirie et réseaux (PVR).

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où l'aptitude des sols à l'assainissement est faible, la surface minimum des terrains constructibles devra tenir compte des difficultés techniques relatives à la réalisation d'un assainissement autonome.

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

L'article AU 6 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 6.

Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

En bordure de la RD 767, les constructions doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie (axe du terre-plein central).

Cette marge de recul sera traitée en espace vert et devra exclure les aires de stockage, de stationnement et toute publicité, enseigne ou pré-enseigne.

En bordure de la voirie interne, les constructions nouvelles devront s'implanter, sauf impératif technique, à 10 m de la limite séparative sur voie.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Des dispositions différentes peuvent 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. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

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

L'article AU 7 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 7.

- Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu).

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

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

L'article AU 8 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 8.

- Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

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

Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les

baies éclairant les pièces principales ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article AU 10 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 10.

- Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

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

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 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'utilisation du sol.

L'article AU 11 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 11.

Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local.

- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.

- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

- 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 milieux avoisinants.

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

- Dans le secteur AUypr, les constructions projetées devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Les constructions devront présenter une façade en pignon parallèle à la voie.

Dans les secteurs AUypr et AUypr1, les constructions projetées devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

Le plan des constructions sera simple et sans décrochés excessifs, sauf justification

architecturale ou technique. Les linéaires importants de façade pourront être ponctués par des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage, de couleur ou de matériaux.

La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité, par exemple au moyen de bardages à ondulations horizontales, afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront à deux versants de pentes identiques comprises entre 20 et 30° sur la totalité du bâtiment. Cependant, les toitures de type toit-terrasse pourront être autorisées ponctuellement pour des raisons techniques ou architecturales.

Les couleurs vives sont interdites mais pourront être tolérées ponctuellement. Cependant, il est interdit de souligner la structure du bâtiment par une couleur différente de celle de la surface de façade.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie :

En bordure de la RD 767, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie arbustive constituée de saules à feuilles de romarin et implantées à 5 m de la façade sur la RD.

En bordure de la voirie interne, les clôtures seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur ne devant pas excéder 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures devront être impérativement doublées d'une haie arbustive. Elles s'implanteront en limite sur voie.

- Les clôtures en limite séparative : lorsque les limites séparatives correspondent aux talus existants à conserver, les clôtures seront impérativement constituées par ces talus ; ceux-ci pourront être éventuellement doublés d'un grillage vert foncé, d'une hauteur de 1,80 m, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. En l'absence de talus, la constitution de haies arbustives, éventuellement doublée d'un grillage à mailles rigides plastifiées de couleur vert foncé, d'une hauteur de 1,80 m, composé de poteaux métalliques fins de même couleur est demandée.

Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Les portails seront constitués d'un barreaudage métallique vertical de même teinte que les grillages.

La hauteur des enseignes sera limitée à 4 mètres. Les enseignes seront, de préférence, réalisées en lettres découpées. Elles seront intégrées aux constructions (pas de superstructures) et limitées à une par façade sur voie.

Que ce soit pour l'éclairage de la parcelle ou du bâtiment, les lumières colorées, fluorescentes ou clignotantes sont interdites. On optera pour un éclairage ponctuel, au sol ou en façade. L'enseigne de la façade pourra être équipé d'un éclairage discret et intégré.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'article AU 12 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 12.

- Dans le secteur AUypr et AUypr1, 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 d'exploitation, du

personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul. Elles devront obligatoirement être situées soit à l'arrière, soit sur le côté des bâtiments, de manière à les rendre moins visibles possible pour les automobilistes circulant sur la RD.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article AU 13 relatif au secteur AUr est identique à l'article UC 13. En outre :

- Les projets d'aménagement de zone devront tenir compte des haies et talus plantés existants, dans ou au pourtour de la zone, afin de les maintenir au maximum.
- Les espaces publics des lotissements pourront être traités de la façon suivante : chaussée roulante de largeur comprise entre 4,50 et 5,00 m, délimitée par des trottoirs ou caniveaux ; bas-côtés piéton réalisés de préférence en stabilisé ; bande de stationnement linéaire sur un côté de la chaussée (si nécessaire), cette bande de stationnement pouvant être séparée du bas-côté par une haie ou des potelets bois.

- Dans le secteur AUypr et AUypr1 :

Les espaces libres de construction (20% au minimum de la surface de la parcelle, hors marge de recul) ainsi que la marge de recul sur la RD 767 doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère. La plantation de résineux en haie est interdite.

Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.

La marge de recul définie par rapport à la RD 767, sera engazonnée et plantée régulièrement (tous les 30 m environ), de saules blancs en bosquets. De même, dans la marge de recul précitée, aucun dépôt ou exposition de matériel, matériaux, de véhicules et de marchandises diverses ne sera autorisé. Les aires de stationnement et les panneaux publicitaires sont également interdits à l'intérieur de cette marge de recul.

Une bande paysagère constituée d'un talus, d'une hauteur de 1 à 1,20 m et d'une largeur de 1,20 m en crête de talus et d'environ 3 m en base, planté de végétations d'essence locale, devra être prévue en périphérie du secteur, en bordure de la zone UC, afin de réduire les nuisances et de faciliter l'intégration de la future zone d'activité dans son environnement immédiat. Pour le choix des essences, on se référera à la liste jointe en annexe paysagère.

Les talus et haies bocagères existants en périphérie de la zone devront être maintenus dans leur principe, c'est-à-dire conservés ou confortés en cas de besoin.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Dans le secteur AUypr et AUypr1, le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements.

Les secteurs AUs ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non directement liées à l'activité agricole et susceptible d'en gêner le fonctionnement et/ou le développement.

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique ;

- Les constructions et installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitants agricoles à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique due à la structure foncière, au relief ou à des exigences sanitaires ;

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des entreprises de travaux agricoles, y compris les logements de fonction ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

La création d'accès direct à la RN12 et à la RD 767 est interdite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau :

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

Assainissement :

1) Eaux usées

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 et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformément à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long de la RN 12 et de la RD 767, portées au plan.

Cette interdiction 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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 15 ;
- à 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, en bordure de ces voies de circulation (hors RN 12 et RD 767), un recul variable pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre l'amélioration, le réaménagement et l'extension des bâtiments existants.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. 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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

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

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), ne peut excéder 9 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas..

La rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

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 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'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Recommandations particulières :

- Les toitures seront de préférence à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les croupes sont déconseillées. D'autres traitements de toiture pourront être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions nouvelles privilégieront de préférence les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- L'usage de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux bois, etc... est déconseillé.

3. Rénovation de bâtiments traditionnels en pierre :

Dans le cas de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, il est recommandé de soumettre l'avant-projet à l'avis de l'architecte conseil de la DDE ou du CAUE afin que les travaux envisagés soient réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles.

4. Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un muret traditionnel de pierre d'une hauteur maximale de 1 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant ;
- d'un dispositif à claire-voie en bois n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. La plantation de résineux en haie est déconseillée.

Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales pourront judicieusement être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.

Haies et talus plantés :

Dans le but de préserver les qualités paysagères de la commune et permettre une bonne gestion des eaux de ruissellement, les haies et talus plantés existants seront maintenus et entretenus dans la mesure du possible, notamment ceux bordant les chemins et voies.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES ZONES N

CARACTERE DOMINANT DE CES ZONES

Il s'agit de zones, équipées ou non, 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.

Elles comprennent des secteurs Nh correspondant aux secteurs d'habitat isolé mais où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles constructions est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Elles comprennent des secteurs Nhe correspondant aux secteurs d'habitat situés à proximité immédiate des sièges d'exploitation en activité.

Elles comprennent des secteurs Ns destinés à recevoir des équipements liés :

- aux activités sportives, touristiques, ou de loisirs ;
- *au fonctionnement des établissements publics existants à proximité immédiate de la zone (ex :écoles...).*

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-après, et notamment :

- Les constructions et installations de toute nature sauf application de l'article N 2 ;
- Les opérations d'aménagement de toute nature, sauf application de l'article N 2 ;
- Le camping et le caravanning sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la durée ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home, qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières ;
- Les remblaiements et constructions nouvelles à proximité des cours d'eau.

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

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

I – En zone N, sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement es exploitations agricoles :

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- La rénovation et l'extension des constructions existantes à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) créée en extension n'excède pas 45 m² et sous réserve que l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.
- Les bâtiments annexes nécessaires aux propriétés bâties existant dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- L'aménagement, le changement de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée n'excède pas 45 m² et sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien ;
- L'aménagement et la transformation des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants, dont la création est interdite dans cette zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ;

II – En secteur Nh, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles, et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;
- La rénovation et l'extension des constructions existantes à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) créée en extension n'excède pas 45 m² et sous réserve que l'extension ne conduise pas à la création de logement supplémentaire.
- Les bâtiments annexes nécessaires aux habitations existantes dans la zone, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée n'excède pas 45 m², et sous réserve que ces travaux contribuent à la mise en valeur du bâti ancien ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements industriels, artisanaux, agricoles ou dépôts existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent, et qu'ils contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement ;

III – En secteur Nhe, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles, et de ne pas réduire les distances réglementaires par rapport aux installations agricoles :

- La rénovation et l'extension des habitations existantes à condition que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) créée n'excède pas 45 m² ;
- Les bâtiments annexes nécessaires aux habitations existantes dans la zone, sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate de l'habitation principale ;

IV – En secteur Ns, sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des exploitations agricoles, et sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement :

- Les équipements de sports, de tourisme et de loisirs tels que camping, aires de jeux et de sports...
- *Les équipements nécessaires au fonctionnement des équipements publics existants implantés à proximité immédiate de la zone. Ex : équipements périscolaires, aires de stationnement...*

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

La création d'accès direct à la RN12 et à la RD 767 est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau :

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

Assainissement :

1) Eaux usées

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 et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformément à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ne doivent en aucun cas être édifiées à l'intérieur des marges de recul, le long de la RN 12 et de la RD 767, portées au plan.

Cette interdiction 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 d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

En bordure des autres voies de circulation, les constructions doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la RD 15 ;
- à 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, en bordure de ces voies de circulation (hors RN 12 et RD 767), un recul variable pourra être admis ou imposé compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisins, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 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 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour permettre l'amélioration, le réaménagement et l'extension des bâtiments existants.

Des dispositions différentes peuvent également 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...) ainsi que pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages autorisés ne devra pas être 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.

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

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues), doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne peut excéder 9 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

La rénovation et l'aménagement de constructions existantes sont autorisés dans le volume existant.

ARTICLE N 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 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'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Prescriptions générales :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. En conséquence, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local et notamment à la typologie du bâti traditionnel.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux.
- Le traitement des percements devra être simple, de préférence plus hauts que larges. D'autres traitements de percements peuvent être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les façades latérales et arrière des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.
- 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 milieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

2. Recommandations particulières :

- Les toitures seront de préférence à deux versants égaux et de pente supérieure à 40°. Les croupes sont déconseillées. D'autres traitements de toiture pourront être autorisés dans le cas d'une construction de conception architecturale contemporaine et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions nouvelles privilégieront de préférence les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- L'usage de matériaux d'imitation tels que fausses briques, faux bois, etc... est déconseillé.

3. Rénovation de bâtiments traditionnels en pierre :

Dans le cas de rénovation de bâtiments traditionnels en pierre dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, il est recommandé de soumettre l'avant-projet à l'avis de l'architecte conseil de la DDE ou du CAUE afin que les travaux envisagés soient réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles.

4. Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- d'un muret traditionnel de pierre d'une hauteur maximale de 1 m. Cette hauteur pourra être modifiée en cas de prolongement d'un muret existant ;
- d'un dispositif à claire-voie en bois n'excédant pas 1,50 m.

Tout autre type de clôtures est interdit.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul, pourront être constituées d'une haie végétale d'essences locales convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage vert, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés couverts au plan par un semis de cercles sont classés espaces boisés à conserver, et soumis à la réglementation faisant l'objet du titre VI du présent règlement. A ce titre, toute demande de défrichement est interdite de plein droit, toute construction y est également interdite.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. La plantation de résineux est déconseillée.

Haies et talus plantés :

Dans le but de préserver les qualités paysagères de la commune et permettre une bonne gestion des eaux de ruissellement, les haies et talus plantés existants seront maintenus et entretenus dans la mesure du possible, notamment ceux bordant les chemins et voies.