



COMMUNE DE PELLEVOISIN



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

3

REGLEMENT DE ZONES

approuvé par D.C.M. en date du 4 février 2005

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 4 février 2005.

Le Maire,



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot-geometre-expert.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 : règlement applicable à la zone U
- Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UY
- Chapitre 3 : règlement applicable à la zone 1AU
- Chapitre 4 : règlement applicable à la zone 2AU

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- Chapitre 5 : règlement applicable à la zone A
- Chapitre 6 : règlement applicable à la zone N

ANNEXES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

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

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-1-1, L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 1).

2°- Les servitudes d'utilité publique

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines : Secteurs Ua, Ub, Uc
- zones à vocations artisanale et industrielles : Secteur UY
- zones à urbaniser : Secteurs 1AU et 2AU
- zones agricoles : Secteur A
- zones naturelles : Secteurs Na – Nb – Nc - Nh

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux équipements publics, les espaces boisés classés à conserver.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures uniquement.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

En vertu de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, ces adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - Sentiers pédestres à conserver

Les voies et cheminements figurant au plan de zonage sous la légende sentiers pédestres sont à conserver.

ARTICLE 6 - Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du plan local d'urbanisme à moins qu'une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (articles L 315-2-1, R 315-44-1, R 315-45 et R 315-46 du Code de l'Urbanisme). Par « majorité » de co-lotis, il faut entendre « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie... » (article L.315-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 - Dispositions relatives aux espaces boisés classés

Dans les périmètres délimitant les espaces boisés à conserver soumis à une protection particulière indiquée aux plans de zonage par des croisillons dans lesquels sont inscrits des cercles, l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE 8 - Dispositions relatives au permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE 9 - Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme (article L 111-3 du Code Rural).

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE U

Caractère des zones

Zone Ua : c'est une zone d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités à caractère central.

Zone Ub : la zone Ub correspond à une urbanisation plus récente, le plus souvent de type pavillonnaire.

Zone Uc : Il s'agit d'une zone desservie partiellement ou non par des équipements, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article U 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanale soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping et caravaning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole

Article U 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à de conditions particulières

Néant.

Rappel : - les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article U 3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- a- à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble en véhicules ;
- b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article U 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Dans la zone d'assainissement collectif (voir étude de zonage d'assainissement), les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

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

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

c- Eaux résiduelles industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Article U 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

En zones Ub et Uc

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à 5 m minimum de la limite du domaine public. Les autres constructions seront implantées soit en limite du domaine public, soit en recul.

Pour l'ensemble des zones, ces marges de recul peuvent être modifiées :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (EDF, téléphonie...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Article U 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Article U 9- Emprise au sol

Néant

Article U 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres. Pour les constructions existantes dépassant 6 mètres à l'égout, les extensions tiendront compte du bâti existant et leur éventuel dépassement des 6 m à l'égout devra recevoir l'accord d'un des services d'architecture.

Article U 11- Aspect extérieur

1- Généralités

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

On distinguera les constructions à destination d'habitation des annexes.

2- Constructions principales

Volume

Pour les constructions existantes, un bâtiment traditionnel, c'est-à-dire le plus souvent construit avant 1950, devra, le plus possible, conserver voire retrouver son aspect d'origine. Les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural sont interdits.

Pour les constructions neuves, tous pastiches ou imitations d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés ne seront acceptés que sous réserve que le terrain naturel ne soit pas rehaussé de plus de 50 cm. Si le rez-de-chaussée est à plus de 50 cm du sol naturel, il sera accessible par des escaliers.

Eléments de toiture

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues ou restituées dans leur état originel (pierre ou bois). La création de lucarnes peut être possible sous réserve de reprendre le modèle des lucarnes traditionnelles (matériaux, forme, dimensions, mise en œuvre). Les châssis de toit seront de largeur inférieure à 80 cm et seront encastrés dans le plan de la couverture. Pour éviter la pose de châssis de toit, les combles seront éclairés chaque fois que possible par des fenêtres en pignon ou par des lucarnes.

Matériaux de couverture

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite, de format 17 x 27 environ (soit 60 à 70 tuiles/m²) et l'ardoise naturelle de format 20 x 30 environ.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées ou de fibro-ciment) seront de format 24 x 40 maximum ; des tuiles (de préférence en terre cuite, éventuellement en béton) à emboîtement, d'aspect plat ou à petite côte, rouges plus ou moins vieillies mais pas noires peuvent être proposées. Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers: les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier, etc...). La tôle galvanisée est cependant interdite. Le bardeau bitumé et les plaques ondulées de fibro-ciment sont interdits.

Les toitures-terrasses sont possibles sur des petites surfaces. Ces surfaces doivent rester minoritaires par rapport à l'ensemble de la construction.

3- Annexes

Les annexes de plus de 20 m² de SHOB (même sans fondation) feront l'objet d'une demande de permis de construire. Ils seront construits "en dur", c'est-à-dire en maçonnerie enduite et couverts en matériau traditionnel, donc en tuile ou en ardoise comme l'habitation.

Les bâtiments annexes de surface inférieure ou égale à 20 m² de SHOB feront l'objet d'une demande d'autorisation en utilisant le formulaire "déclaration de travaux exemptés de permis de construire". Ces petits bâtiments devront être de forme simple et de teinte foncée.

Article U 12- Stationnement

Néant

Article U 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers. Les haies dites champêtres seront plantées avec des essences locales (cf. annexes).

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 - ZONE UY

Caractère de la zone UY : Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article UY 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Les constructions à destination d'habitation, sauf celles nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :

- . les parcs d'attraction installés à titre permanent
- . les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public, ceux liés à une activité ou nécessaires à la défense incendie
- . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

- Les terrains de camping et de caravanning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'Article R.444-3 du Code de l'Urbanisme ;

- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme ;

- Les carrières.

Article UY 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Néant.

Rappel : - les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article UY 3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article UY 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec les services municipaux qui peuvent imposer un maximum.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Dans la zone d'assainissement collectif (voir étude de zonage d'assainissement), les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type débourbeur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°C.

Article UY 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Cependant, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article UY 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexes).

Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité. Elle pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement et de sécurité des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel contre l'incendie.

Article UY 9- Emprise au sol

Néant

Article UY 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres, sauf en cas de contraintes inhérentes à certaines activités.

Article UY 11- Aspect extérieur

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire, de permis de démolir, ou d'une simple déclaration de travaux notamment pour les ravalements, les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, et les clôtures.

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Sont autorisées en toiture :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)

Sont interdits en toiture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelle de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Sont autorisées en façades :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Bleu Marine (RAL 5002 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)

Article UY 12- Stationnement des véhicules

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation (gardiennage ou direction de l'activité), il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

Article UY 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (cf. annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 - ZONE 1AU

***Caractère de la zone 1AU :** Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers. L'élaboration d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone sera un préalable à son urbanisation. Le lancement d'opérations d'ensemble pourront entraîner une participation au financement des équipements publics.*

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article 1AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 1AU 2

Article 1AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, les constructions à destination :

- d'habitation ;

Sont admises hors opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

- scolaire, sociale, sanitaire, sportive, culturelle, ou de loisirs, ainsi que les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone
- commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollution, ou de risques incompatibles avec le voisinage

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone :

- La restauration et l'extension des constructions existantes
- Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sport
 - les aires de stationnement
 - les affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- Les piscines couvertes ou non

Rappel : - les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article 1AU 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Dans la zone d'assainissement collectif (voir étude de zonage d'assainissement), les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (restaurant scolaire, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

b- Eaux pluviales

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

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

c- Eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Article 1AU 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article 1AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en recul par rapport à cet alignement.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

Article 1AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Article 1AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Article 1 AU 9- Emprise au sol

Néant

Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

Article 1AU 11- Aspect extérieur

1- Généralités

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

On distinguera les constructions à destination d'habitation des annexes.

2- Constructions principales

Volume

Pour les constructions existantes, un bâtiment traditionnel, c'est-à-dire le plus souvent construit avant 1950, devra, le plus possible, conserver voire retrouver son aspect d'origine. Les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural sont interdits.

Pour les constructions neuves, tous pastiches ou imitations d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions, les bâtiments annexes et pour les constructions à destination autre que l'habitation, sous réserve d'une bonne intégration.

Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés ne seront acceptés que sous réserve que le terrain naturel ne soit pas rehaussé de plus de 50 cm. Si le rez-de-chaussée est à plus de 50 cm du sol naturel, il sera accessible par des escaliers.

Eléments de toiture

Les lucarnes traditionnelles seront de préférence maintenues ou restituées dans leur état originel (pierre ou bois). La création de lucarnes peut être possible sous réserve de reprendre le modèle des lucarnes traditionnelles (matériaux, forme, dimensions, mise en œuvre). Les châssis de toit seront de largeur inférieure à 80 cm et seront encastrés dans le plan de la couverture. Pour éviter la pose de châssis de toit, les combles seront éclairés chaque fois que possible par des fenêtres en pignon ou par des lucarnes.

Matériaux de couverture

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite, de format 17 x 27 environ (soit 60 à 70 tuiles/m²) et l'ardoise naturelle de format 20 x 30 environ.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées ou de fibro-ciment) seront de format 24 x 40 maximum ; des tuiles (de préférence en terre cuite, éventuellement en béton) à emboîtement, d'aspect plat ou à petite côte, rouges plus ou moins vieilles mais pas noires, peuvent être proposées. Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers: les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier, etc...). La tôle galvanisée est cependant interdite. Le bardeau bitumé et les plaques ondulées de fibro-ciment sont interdits.

Les toitures-terrasses sont possibles sur des petites surfaces. Ces surfaces doivent rester minoritaires par rapport à l'ensemble de la construction.

3- Annexes

Les annexes de plus de 20 m² de SHOB (même sans fondation) feront l'objet d'une demande de permis de construire. Ils seront construits "en dur", c'est-à-dire en maçonnerie enduite et couverts en matériau traditionnel, donc en tuile ou en ardoise comme l'habitation.

Les bâtiments annexes de surface inférieure ou égale à 20 m² de SHOB feront l'objet d'une demande d'autorisation en utilisant le formulaire "déclaration de travaux exemptés de permis de construire". Ces petits bâtiments devront être de forme simple et de teinte foncée.

Article 1AU12- Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement sur la parcelle.

Article 1AU 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (cf. annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 - ZONE 2 AU

Caractère de la zone 2AU : il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article 2AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU 2

Article 2AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone, les lotissement et opérations d'ensemble comprenant :

- des constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale, soumises ou non à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions
- des constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone
- les constructions à usage de bureaux et de services
- des équipements hôteliers et de restauration

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

- les clôtures
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement
- les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes

Rappel : - les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 2AU 3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec les services municipaux qui peuvent imposer un maximum.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Dans la zone d'assainissement collectif (voir étude de zonage d'assainissement), les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour tous les établissements nécessitant la réalisation d'une aire de stationnement de plus de 100 véhicules, il devra être installé un dispositif du type débourbeur-séparateur d'hydrocarbures d'une capacité suffisante pour traiter les rejets d'eaux pluviales, avant raccordement au réseau public.

c- Eaux résiduaires industrielles

Les effluents devront être préalablement traités conformément à la réglementation en vigueur. Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°C.

Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article 2AU 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait par rapport à la limite du domaine public.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

Article 2AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 5 mètres.

Cependant, si deux industriels présentent un plan masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs, sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu, et si la limite des deux parcelles n'est pas plantée d'une haie naturelle qu'il faudrait alors détruire.

Article 2AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $L=H$. Cette distance minimale peut être aggravée par la réglementation propre à l'activité. Elle pourra être réduite si les conditions d'éclairage et de sécurité des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Article 2AU9- Emprise au sol

Néant

Article 2AU10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

Article 2AU 11- Aspect extérieur

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire, de permis de démolir, ou d'une simple déclaration de travaux notamment pour les ravalements, les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, et les clôtures.

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Sont autorisées en toiture :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)

Sont interdits en toiture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelle de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Sont autorisées en façades :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Gris Métallisé (RAL 9006 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Bleu Marine (RAL 5002 ou équivalent)
- Blanc Pur (RAL 9010 ou équivalent)

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Article 2AU12- Stationnement des véhicules

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

Chaque entreprise doit offrir un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'activité de son personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à destination d'habitation (gardiennage ou direction de l'activité), il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

Article 2AU13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (cf. annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

Les dépôts en surface de matériel ou de matériaux devront être dissimulés par une barrière végétale.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5 - ZONE A

Caractère de la zone A : C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages, notamment les espaces boisés.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'utilisation ou d'occupation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols admis

Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production, ainsi que les restaurations et les extensions de ces constructions
- les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole
- les équipements d'infrastructure
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création d'étangs, de bassins ou de retenues

Sont admis, sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :

- la restauration et l'agrandissement mesuré (pour répondre à des besoins familiaux, sanitaires ou de confort) des constructions (habitation ou annexe) non liées et nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect de la règle de réciprocité
- les annexes aux constructions existantes à la date de publication du PLU et situées à leur proximité immédiate
- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre avec ou sans changement de destination
- les carrières et les équipements liés à leur fonctionnement, le réaménagement des carrières
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes
- les constructions et installations incompatibles avec les zones d'habitation mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.

Rappel : - les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article A3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Article A 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

Dans la zone d'assainissement collectif (voir étude de zonage d'assainissement), les installations d'assainissement autonome devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui-ci aura été mis en service. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Pour des activités particulières des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...).

La vidange des piscines se fera vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau pluvial (si le réseau est séparatif) mais après neutralisation des excès du désinfectant.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans ce réseau.

b- Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées brutes dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge exclusive du pétitionnaire.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., téléphonie, ...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul ;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieur à 4 mètres, soit $L=H$ (voir annexe).

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclairement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Article A 9- Emprise au sol

Néant

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article A 11- Aspect extérieur

1- Généralités

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire" notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

On distinguera les constructions à destination d'habitation des constructions à destination agricole, des hangars et des annexes.

2- Constructions à destination d'habitation

Volume

Pour les constructions existantes, un bâtiment traditionnel, c'est-à-dire le plus souvent construit avant 1950, devra, le plus possible, conserver voire retrouver son aspect d'origine. Les travaux de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural sont interdits.

Pour les constructions neuves, tous pastiches ou imitations d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Le bâtiment principal sera couvert d'une toiture d'au moins 36° de pente (72%). Néanmoins, les pentes de toit inférieures à 36° et les toitures-terrasses peuvent être autorisées pour les petites extensions et les bâtiments annexes sous réserve d'une bonne intégration.

Les sous-sol enterrés ou semi-enterrés ne seront acceptés que sous réserve que le terrain naturel ne soit pas rehaussé de plus de 50 cm. Si le rez-de-chaussée est à plus de 50 cm du sol naturel, il sera accessible par des escaliers.

Eléments de toiture

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restituées dans leur état originel (pierre ou bois). La création de lucarnes peut être possible sous réserve de reprendre le modèle des lucarnes traditionnelles (matériaux, forme, dimensions, mise en œuvre). Les châssis de toit seront de largeur inférieure à 80 cm et seront encastrés dans le plan de la couverture. Pour éviter la pose de châssis de toit, les combles seront éclairés chaque fois que possible par des fenêtres en pignon ou par des lucarnes.

Matériaux de couverture

Les matériaux traditionnels sont la petite tuile plate de terre cuite, de format 17 x 27 environ (soit 60 à 70 tuiles/m²) et l'ardoise naturelle de format 20 x 30 environ.

Des matériaux de substitution sont possibles, sous réserve d'une bonne harmonie avec le patrimoine existant. Les ardoises artificielles (ardoises reconstituées ou de fibro-ciment) seront de format 24 x 40 maximum ; des tuiles (de préférence en terre cuite, éventuellement en béton) à emboîtement, d'aspect plat ou à petite côte, rouges plus ou moins vieilles mais pas noires peuvent être proposées. Leur acceptation sera étudiée au cas par cas.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, cuivre, plomb, aluminium, acier, etc...). La tôle galvanisée est cependant interdite. Le bardeau bitumé et les plaques ondulées de fibro-ciment sont interdits.

Les toitures-terrasses sont possibles sur des petites surfaces. Ces surfaces doivent rester minoritaires par rapport à l'ensemble de la construction.

3- Annexes

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de SHOB feront l'objet d'une demande d'autorisation en utilisant le formulaire "déclaration de travaux exemptés de permis de construire". Ces petits bâtiments devront être de forme simple et de teinte foncée.

Les bâtiments annexes de plus de 20 m² de SHOB feront l'objet d'une demande de permis de construire. Ils pourront être construits différemment, à savoir qu'il n'y a pas de pente de toiture imposée.

4- Bâtiments agricoles

Les bâtiments de plus de 20 m² à destination agricole, pourront être construits différemment, à savoir qu'il n'y a pas de pente de toiture imposée. L'extension, la restauration et la reconstruction de bâtiments agricoles existants resteront en harmonie avec les constructions environnantes.

La couverture peut être réalisée en tuile ou en ardoise, mais aussi en bac acier de teinte foncée ou en plaque ondulée de fibro-ciment de teinte foncée (pour le choix des teintes, se référer au paragraphe "teintes autorisées en couverture" de la "charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles" présentée ci-après).

Les façades peuvent être maçonnées. Elles seront alors enduites d'une teinte s'approchant de celle des matériaux de la région. Elles peuvent être bardées en bac acier (pour le choix des teintes, se référer au paragraphe "teintes autorisées en façades" de la "charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles" présentée ci-après).

Les façades et la couverture seront, soit de la même teinte lorsque le matériau utilisé est identique, soit de deux couleurs différentes lorsque les matériaux utilisés sont différents.

Les abris seront accompagnés de végétaux.

Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles

Dans le cadre de l'application à l'ensemble du Département de la "Charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles", définie en partenariat par les différents intervenants sur ce domaine (Chambre d'Agriculture, C.A.U.E., D.D.E., D.D.A.F., S.D.A.P., Architecte Conseil), signée le 20 juin 2000 sous l'autorité de Monsieur le Préfet, il convient que les bâtiments agricoles respectent les dispositions suivantes :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions agricoles devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives,...) ainsi que pour les portes éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

L'utilisation du bois est par ailleurs à recommander et à privilégier. En cas d'utilisation du bois, la toiture sera forcément d'un ton assez différent : le gris foncé ou le noir conviendront alors.

Pour les matériaux de bardages et de couvertures, un choix des couleurs variées et adaptées aux situations pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en mairie (références normalisées "RAL").

Teintes autorisées en couverture :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Noir (RAL 9005 ou équivalent)

Sont interdits en couverture : les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée; les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

Teintes autorisées en façades :

- Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)
- Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
- Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)
- Lauze (RAL 7006 ou équivalent)
- Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)

Les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés et s'ils sont revêtus d'enduit celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons de façades recommandés.

Dans le cas d'extension de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le quart de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer, sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue.

Les accessoires majeurs et les équipements annexes (silos...) seront à traiter de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent et les couleurs recommandées sont les mêmes que celles des façades.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales.

Article A 12- Stationnement

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

Article A 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales (cf. annexes) et plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ainsi, tout défrichement dans les espaces boisés classés est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 6 - ZONE N

Caractère de la zone N : Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites ou des risques naturels (inondations).

Le secteur Na englobe les jardins des particuliers situés dans le centre-bourg.

Le secteur Nb correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et sylvicole.

Le secteur Nc englobe la zone inondable du Nahon.

Le secteur Nh correspond à une zone d'habitat isolé présentant un caractère patrimonial de qualité.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

- Dans le secteur Na, sont admis, :
 - les clôtures
 - les annexes aux constructions existantes et situées à proximité immédiate
 - la création ou l'extension d'abris de jardin sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 20 m²
 - les équipements d'infrastructure
 - les piscines couvertes ou non
- Dans le secteur Nb, sont admis, :
 - les installations nécessaires à l'exploitation forestière
 - les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- Dans le secteur Nc, sont admis, après avis du service hydraulique :
 - les clôtures, sauf les murs pleins
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, sans changements de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de logements exposés.
 - l'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
 - les abris isolés, nécessaires à l'élevage agricole et non agricole, clos sur trois côtés maximum, ainsi que ceux nécessaires à l'irrigation ;
- Dans le secteur Nh :
 - * *Sont admis sous réserve notamment d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel et à l'activité agricole :*
 - la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation à condition que :

. l'état du bâti soit compatible avec son objet (les constructions neuves sont interdites, les reconstructions devront faire l'objet d'une grande vigilance)

. le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux) sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale

- l'extension du bâti à condition qu'elle soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habitabilité

- la réalisation de lotissements d'habitat à l'exception de toute opération de constructions d'habitations nouvelles

- les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement (par exemple : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassins de retenue...) à condition qu'ils soient compatibles avec la zone

** Sont également admis :*

- les clôtures, y compris les murs pleins (voir annexes)

- la création ou l'extension d'abris de jardin

- les abris isolés légers nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum

- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions d'habitation

Rappel : - les clôtures non agricoles sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune. Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article N 3- Accès et voirie

1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code civil.

2- Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

b- à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

3- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article N 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis, conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées lorsque le réseau collectif aura été réalisé. Les effluents doivent être envoyés dans celui-ci. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances.

La vidange des piscines se fera après neutralisation du désinfectant vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale, si le réseau est séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

b- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

Toute construction nouvelle sera implantée à plus de 5 m minimum de la limite du domaine public.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale L de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres, soit $L=H$.

Cette distance pourra être réduite si les conditions d'éclaircissement des constructions existantes ou à édifier sont suffisantes, avec un minimum de 2 m.

Article N 9- Emprise au sol

Néant

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article N 11- Aspect extérieur

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

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en abord de monuments historiques, l'Architecte-Conseil de la DDE ou le CAUE dans les autres secteurs pour conseils architecturaux, et le Paysagiste-Conseil de la DDE pour conseils paysagers.

Les projets contemporains qui ne respectent pas toutes les prescriptions édictées seront examinés par l'un des services d'architecture nommés ci-dessus.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire, de permis de démolir, ou d'une simple déclaration de travaux notamment pour les ravalements, les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés de SHOB, et les clôtures.

Article N 12- Stationnement

Néant

Article N 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies dites champêtres seront plantées avec des essences locales (cf. annexes).

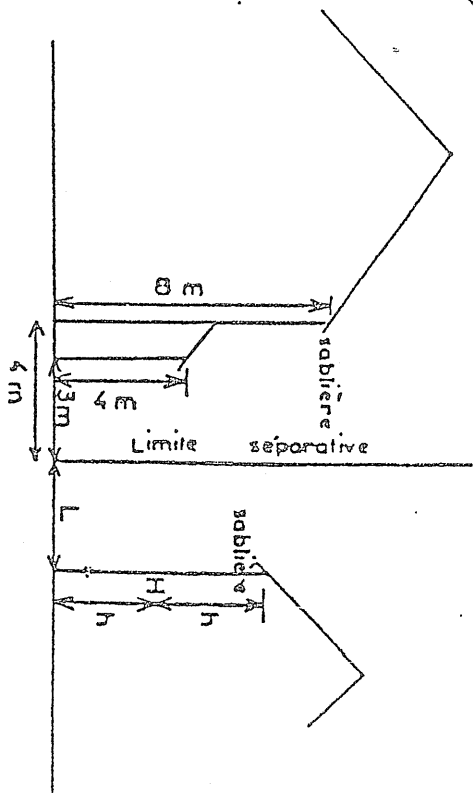
Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14- Coefficient d'Occupation des Sols

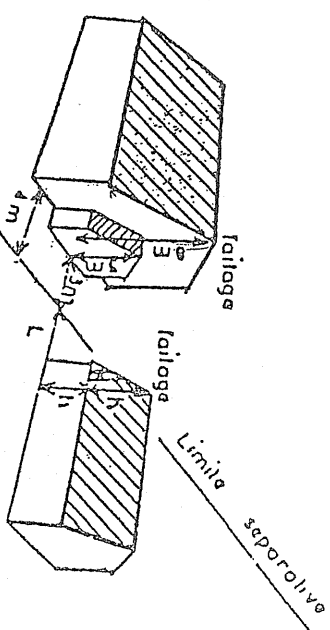
Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

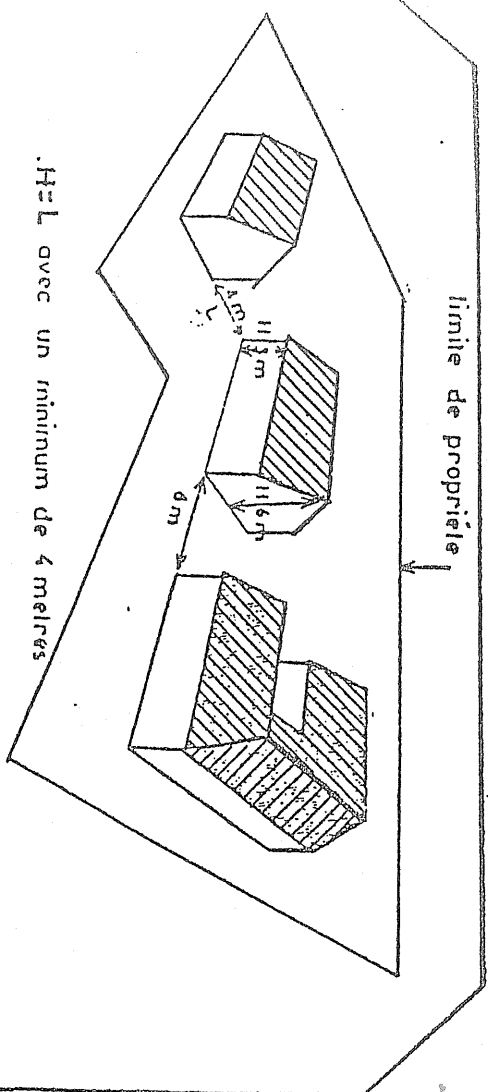
Règles d'implantation des constructions



Article 7 : par rapport aux limites séparatives

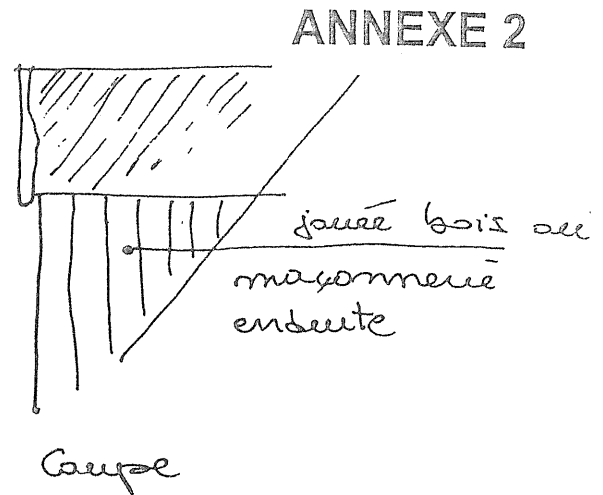
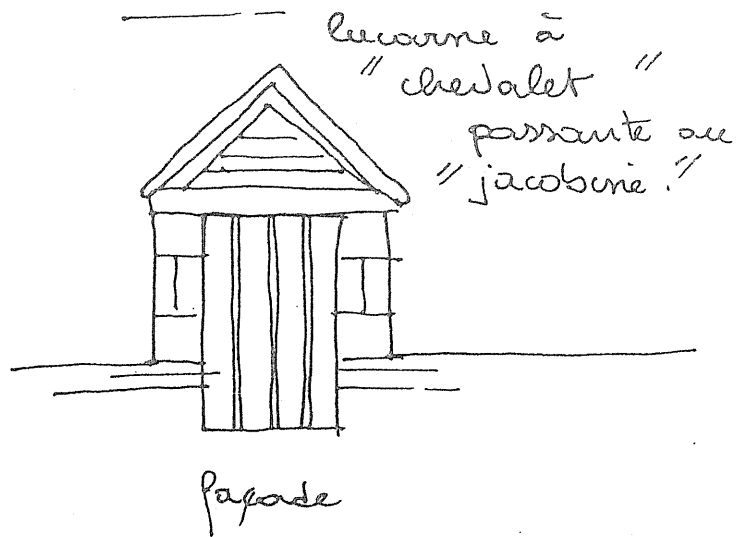


$H = \frac{L}{2}$ avec un minimum de 3 mètres

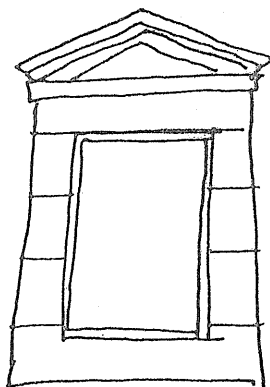


Article 8 : constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

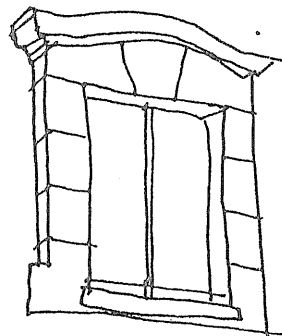
LUCARNES : Bouguismony ABF - AVE - 6 21.04.04



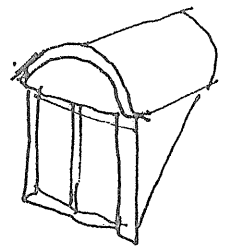
Lucarnes classiques à frontons.



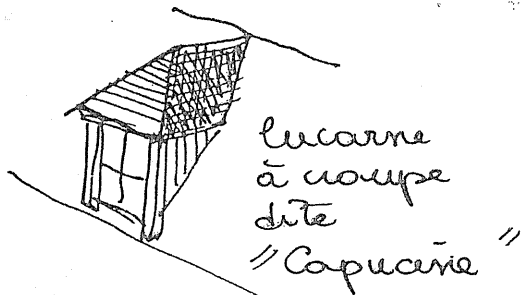
Fronton triangulaire



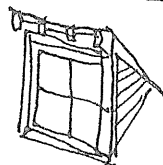
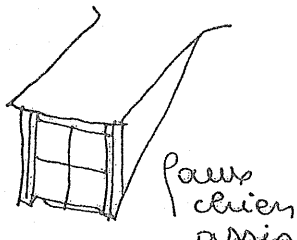
Fronton à
chapeau de
gendarme



Fronton
courbe



CHIENS ASSIS



vrai chien assis

Code de l'urbanisme

TITRE II
PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAPITRE PREMIER

Régime général

Art. *R. 421-1 (*D. n° 86-72, 15 janv. 1986, art. 2*). – En vertu du quatrième alinéa de l'article L. 421-1 n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment, les travaux ou ouvrages suivants :

8 (*D. n° 93-1195, 22 oct. 1993*). Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre ;

SITES ET MONUMENTS HISTORIQUES
CONDITIONS D'INSTALLATION DES ANTENNES PARABOLIQUES

PROTECTIONS	REGLEMENTATION APPLICABLE				OBSERVATIONS
	Diam. inf. à 1.00m	Diam. sup. 1.00m			
	Code de l'urbanisme	Autorisation spéciale	Urb. procédure applicable	Autorisation spéciale	
IMM. CLASSES	NON	Ministre	D.T.*	Ministre	* La D.T. ne tient pas lieu de la demande d'autorisation (L.422.4.)
IMM. INSCRITS	NON	NON. Déclaration au D.R.A.C.*	P.C.	NON. Déclaration au D.R.A.C.*	* Seule la procédure de classement permet de s'opposer au projet
ABORDS de M.H.	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F.	
Z.P.A.U.	NON	Aut. compét. en mat. de P.C. après avis conf. de l'A.B.F. (421.38.6.III)	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F.	
SECTEURS SAUVEGARDES (avant délim.)	OUI	Autorisation de l'A.B.F. (R.313.14)*	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F. (R.313.13)	* L'A.B.F. informe le D.D.E. et le Maire
SECTEURS SAUVEGARDES (après délim.)	OUI	Autorisation de l'A.B.F. (R.313.19.3)*	D.T.	après avis conforme de l'A.B.F. (R.313.19.2)	* L'A.B.F. informe le D.D.E. et le Maire
SITES CLASSES	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après accord du Préfet sur l'avis de l'A.B.F.	
SITES INSCRITS	NON	Préfet après avis simple de l'A.B.F.	D.T.	après accord du Préfet sur l'avis de l'A.B.F.	

ESSENCES VEGETALES LOCALES
REPERTORIEES

HAUTES TIGES

charme
hêtre
frêne
noyer
platane
peuplier
merisier
chêne
tilleul
érable
bouleau
saule
cornouiller
poirier
pommiers
aulne
châtaignier
sureau

HAIES CHAMPETRES

genêt
fusain
houx
troène
prunellier
églantier
charme
genévrier

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'INDRE

Cité Administrative - Bâtiment F - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
Téléphone : 02 54 08 78 80 Télécopie : 02 54 27 65 98

FICHE TECHNIQUE
RAVALEMENT DE FACADE

Il doit toujours se faire à BASSE PRESSION (0,5 - 3,5 bars) à l'eau froide sans adjuvant, sans brosse métallique ou tout autre matériel agressif de type chemin de fer, mais avec une brosse de type NYLON ou CHIENDENT.

Ce système de nettoyage est l'HYDROGOMMAGE, de type JOSS ou autre.

Il existe un autre système qui n'utilise que très peu d'eau avec l'usage de scories de 3 types de granulométrie en fonction du support à traiter. Il agit à l'eau froide en quantité très réduite sans adjuvant, entre 0,5 et 1 bar.

LE GOMMAGE A SEC :

pour pierres sculptées : projection de microfine de pierres, le granulat utilisé se rapproche au plus près de la pierre d'origine.

PROCEDE EXCLU :

Le sablage projeté à haute pression. Il est de nature à enlever la couche protectrice de la pierre qui est le calcin.

Il n'est pas nécessaire de procéder à l'adjonction d'adjuvants dans tous les cas précités.

PROCEDE DE POINTE réservé à des petits ouvrages sculptés de valeur inestimable. La technique au laser est efficace mais coûteuse.

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'INDRE

Cité Administrative - Bâtiment F - BP 514 - 36018 CHATEAUROUX
Téléphone : 02 54 08 78 80 Télécopie : 02 54 27 65 98

TECHNIQUE TRADITIONNELLE
D'ENDUIT à la chaux
sur des supports en moellons

L'ancien enduit doit être d'abord décroûté en totalité et jusqu'au mortier adhérent. Toute matière "pulvérulente" doit être enlevée.

Emploi de brosse souple : chiendent ou nylon, l'emploi de la brosse métallique est exclu.

MISE EN ŒUVRE DU NOUVEL ENDUIT :

1^{ère} couche : le gobetis

Il sera réalisé uniquement au sable de rivière ou de carrière, le ton sera au plus près de celui du mortier existant, ainsi que du respect de la granulométrie, la chaux utilisée sera NHL uniquement.

L'emploi du ciment pour ce type d'ouvrage est proscrit.

Il sera respecté un temps de séchage entre 24 h minimum et 3 à 4 jours. Il sera procédé à une humidification du support avant la réalisation de la 2^{ème} couche.

2^{ème} couche : le corps d'enduit

La composition et la mise en œuvre seront identiques à celle de la 1^{ère} couche : le gobetis. Même temps de séchage et humidification du support avant l'intervention de la 3^{ème} couche.

3^{ème} couche : finition

Elle peut se faire uniquement à la chaux grasse en sac, prête à l'emploi, teintée dans la masse. Dans la région, les finitions, frottée, grattée, grésée seront respectées. Les enduits de type "TYROLIEN" ou "RUSTIQUE" issus d'effets de mode, ne seront pas utilisés.

COMPOSITION DES ENDUITS :

Ils seront réalisés au plus près de ceux existants qui doivent servir de référence (granulométrie et coloration).

Les mélanges : sable / chaux, peuvent varier en fonction du support, c'est pour cette raison qu'il n'y a pas de fiche type. Se rapprocher des DTU, mais ceux-ci aujourd'hui sont remis en cause et font l'objet d'une "refonte" au niveau des services du Ministère de la Culture.

Il faut s'en remettre aux instructions du fabricant et surtout au savoir faire de l'entreprise qui doit donner à son client, une obligation de bon résultat. Pour les cas difficiles prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (Tél. : 02.54.08.78.80).

NOTA :

Pour certains supports, réduire l'épaisseur de l'enduit sera nécessaire, auquel cas 2 couches seront réalisées soit :

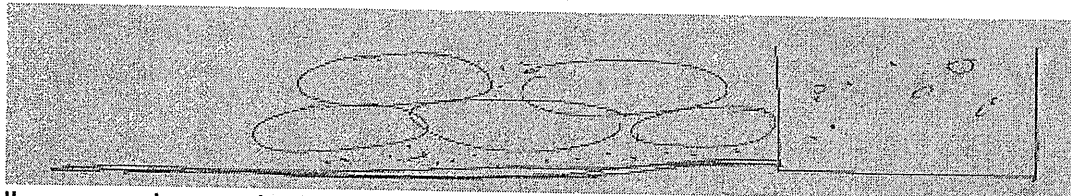
1^{ère} couche : le gobetis,

2^{ème} couche : le corps d'enduit et la finition, la composition de l'enduit restant la même dans les 2 cas.

L'adhérence naturelle de la chaux et du sable suffit, il n'est pas nécessaire d'apporter des adjuvants, liants, ou tout autre produit de type "grillage" au support.

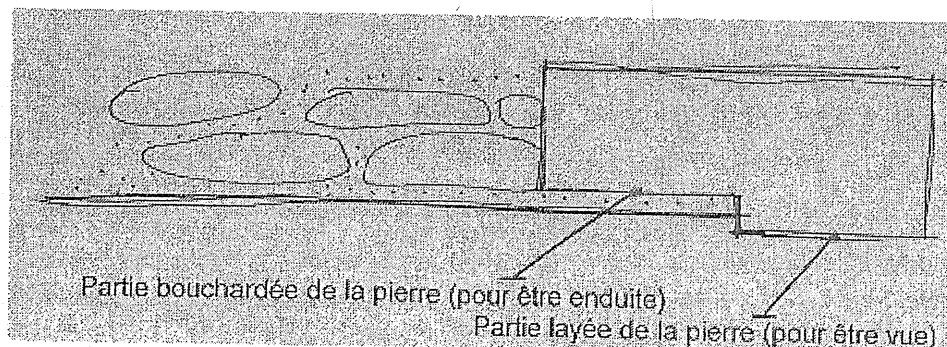
Les techniques anciennes doivent être la référence.

1



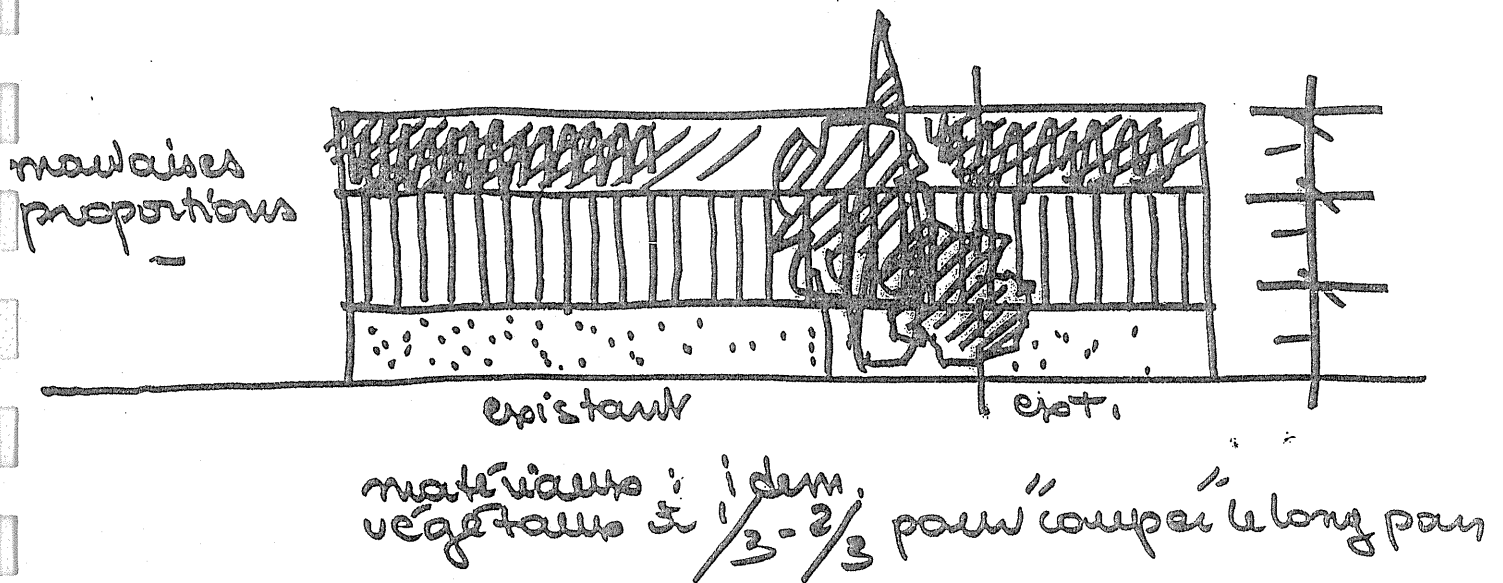
moellons au niveau de la pierre d'angle. Jamais l'enduit ne sera en surépaisseur sur la pierre, l'enduit vient "mourir" sur celle-ci.

2

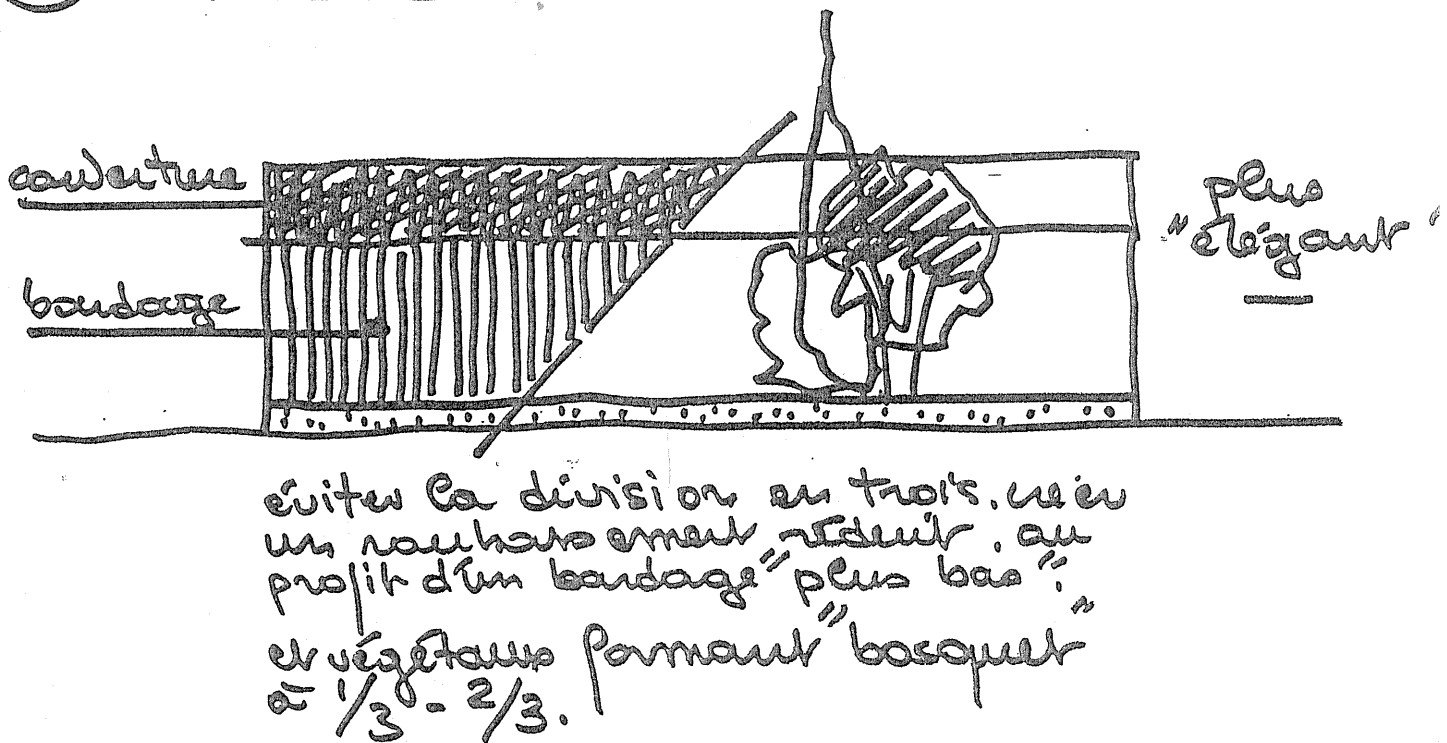


L'enduit, dans ce cas vient buter sur la pierre en la laissant apparente. L'enduit est légèrement en retrait par rapport à la pierre qui doit rester saillante.

① BATIMENTS EXISTANTS + extension



② BATIMENTS NEUFS : routable



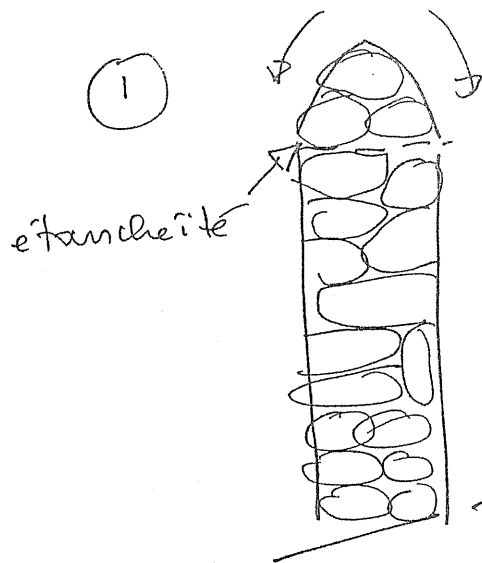
Vu le 27. SEPT. 2002

ABF. AVE.

J. Bouquignon

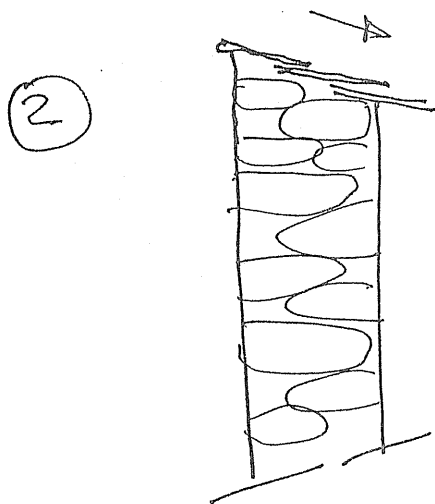
TYPLOGIE des COURONNEMENTS ANNEXE 8

des MURS en MOELLONS TRADITIONNELS LOCAUX



en forme "d'obus" pour être protégé de l'eau par un caronnement en maçonnerie à double pente.

mur en moellons enduit 2 faces.

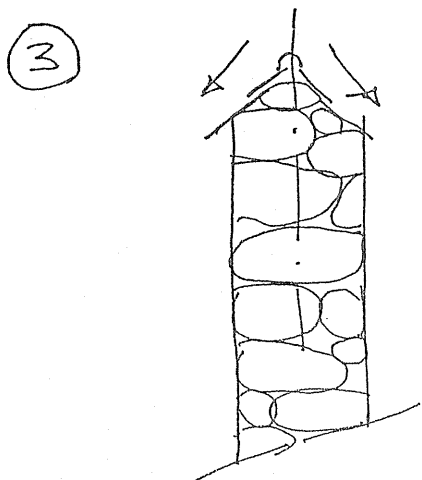


en petites tuiles terre cuite plate de pays.

avec forme de pente pour bonne évacuation des eaux de pluie

en cas de désolidarisation du blocage, une injection interne par un coïlé de chaux doit être faite pour resolidariser les moellons entre eux.

Cette technique est couramment pratiquée en RESTAURATION

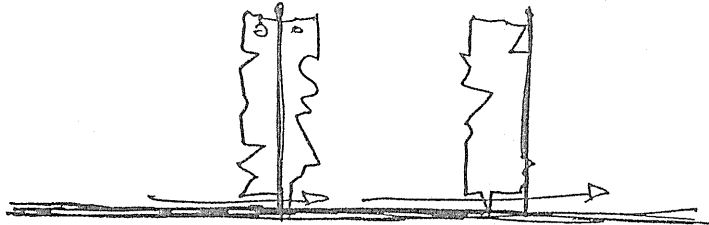


caronnement double faitage en terre cuite plus tuiles plates terre cuite pour les 2 versants. écoulement des eaux de pluie facile.

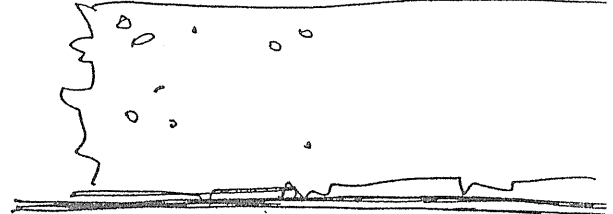
FAIT le 1^{er} DECEMBRE 2003
Nicole BOURGUIGNON - ABF. AVE
CSDAP 36

①

terrain plat

coupeélévation

vue "champêtre"

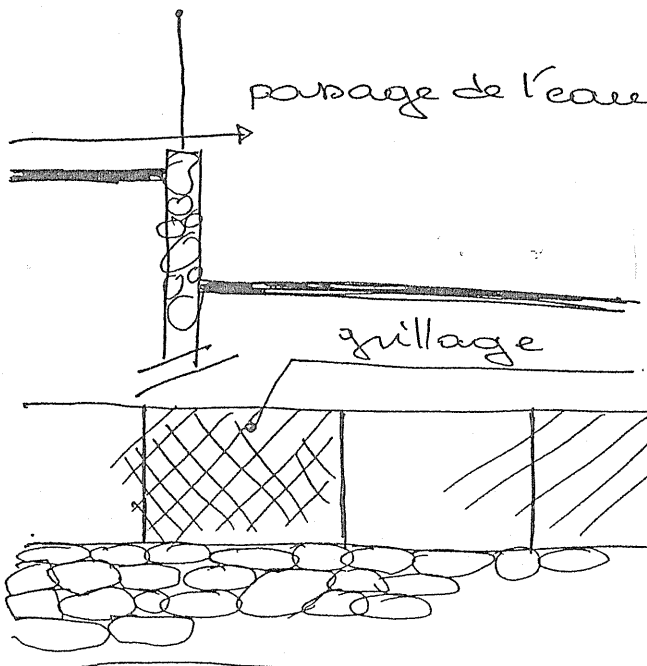


passage de l'eau,
zone inondable ou non,
grillage plastifié vert. sur poteaux métalliques en
"T". 2 positions possible du grillage, dans l'X
ou à la limite du domaine public
le mur est inutile : aucune terre à retenir.

②

terrain en terrain

mur de soutènement retenant la terre.



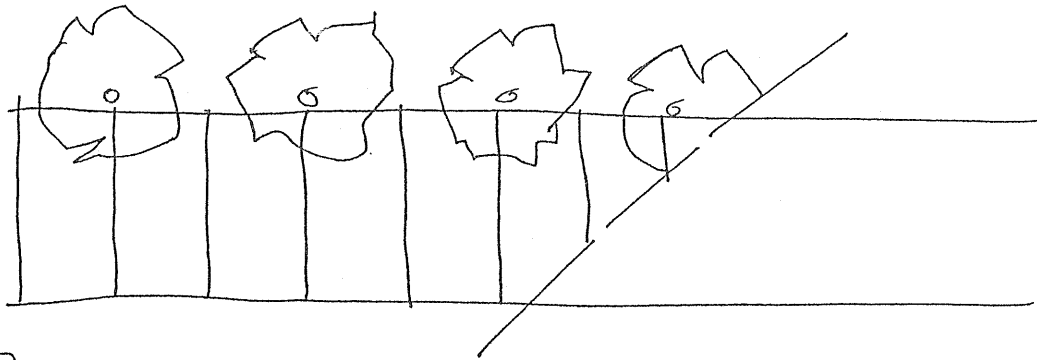
passage de l'eau : le grillage ne retient
pas l'eau

COUPE

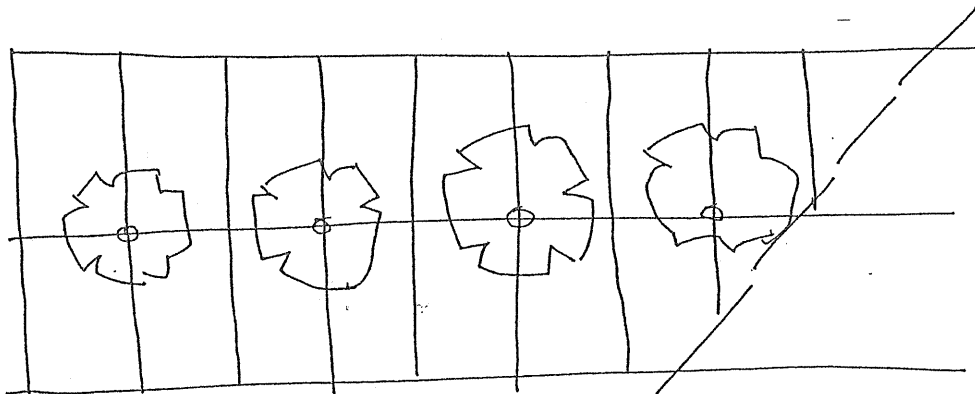
piquets métalliques

assises régulières de
moellons
pas d'opus INCERTUM
mais OPUS ROMAIN

ELEVATION

PLANTATION des PARKINGS① STATIONNEMENT SIMPLE

1 arbre de haut jet pour
2 emplacements

② STATIONNEMENT DOUBLE

1 arbre de haut jet pour
4 emplacements