

CEAUCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
Révision Allégée n°1



Vu pour être annexé
A la délibération du Conseil Communautaire
Approuvant la révision allégée n°1

En date du 27 avril 2023



Communauté de communes
Andaire-Passais

SOMMAIRE

Titre I : Dispositions générales _____ 5

- Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme
- Article 2 : portée respective du règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols
- Article 3 : division du territoire en zones
- Article 4 : adaptations mineures
- Article 5 : installations et travaux divers
- Article 6 : patrimoine archéologique

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 10

Zone U _____ 11

- Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article U 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article U 3 : Accès et voirie
- Article U 4 : Desserte par les réseaux
- Article U 5 : Caractéristiques des terrains
- Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article U 9 : Emprise au sol des constructions
- Article U 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article U 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article U 12 : Stationnement
- Article U 13 : Espaces libres, plantations
- Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone UI _____ 16

- Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UI 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article UI 3 : Accès et voirie
- Article UI 4 : Desserte par les réseaux
- Article UI 5 : Caractéristiques des terrains
- Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article UI 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article UI 9 : Emprise au sol des constructions
- Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article UI 12 : Stationnement
- Article UI 13 : Espaces libres, plantations
- Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone UZ

19

- Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article UZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article UZ 3 : Accès et voirie
- Article UZ 4 : Desserte par les réseaux
- Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article UZ 12 : Stationnement
- Article UZ 13 : Espaces libres, plantations
- Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

22

Zone 1AU

23

- Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AU 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AU 3 : Accès et voirie
- Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AU 12 : Stationnement
- Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone 1AUZ

27

- Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 1AUZ 3 : Accès et voirie
- Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux
- Article 1AUZ 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article 1AUZ 12 : Stationnement
- Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations
- Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles 31

Zone A 32

- Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article A 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article A 3 : Accès et voirie
- Article A 4 : Desserte par les réseaux
- Article A 5 : Caractéristiques des terrains
- Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article A 9 : Emprise au sol des constructions
- Article A 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article A 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article A 12 : Stationnement
- Article A 13 : Espaces libres, plantations
- Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles 37

Zone N 38

- Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article N 3 : Accès et voirie
- Article N 4 : Desserte par les réseaux
- Article N 5 : Caractéristiques des terrains
- Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article N 9 : Emprise au sol des constructions
- Article N 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article N 12 : Stationnement
- Article N 13 : Espaces libres, plantations
- Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Zone Nh 41

- Article Nh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article Nh 2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article Nh 3 : Accès et voirie
- Article Nh 4 : Desserte par les réseaux
- Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains
- Article Nh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés
- Article Nh 8 : Implantation des constructions sur une même propriété
- Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions
- Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions
- Article Nh 12 : Stationnement
- Article Nh 13 : Espaces libres, plantations
- Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Céaucé.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

- art R.111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique
- art R.111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques
- art R.111-15: règles relatives au respect des préoccupations d'environnement
- art R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Article R. 111-2 : règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R. 111-4 : règles relatives à la conservation et à la mise en valeur des vestiges et sites archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R. 111-15 : règles relatives au respect des préoccupations d'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

Article R.111-21 : règles relatives au respect des lieux environnants, des paysages, des perspectives monumentales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

2. Les servitudes d'utilité publique (article L.126-1)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

3. Les servitudes d'urbanisme

➤ Permis de démolir :

Le permis de démolir est applicable sur le secteur Ua en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

➤ Droit de préemption urbain :

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, UZ, 1AUZ et 1AU au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage** identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Les opérations déclarées d'utilité publique (article L.421-4)

Dès la publication d'un acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

5. Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages
- Loi Barnier du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Loi bruit du 31 décembre 1992
- Loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991
- Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 19 juillet 1976
- Loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- Loi sur l'air du 30 décembre 1996

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Ua représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. L'urbanisation est relativement dense. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

- Ub correspond à une urbanisation récente caractérisé par les zones pavillonnaires présentes sur l'agglomération de Céaucé.

- **Zone Uz** : La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services. Elle comprend un **secteur UZ1** qui correspond aux espaces situés sur les sites des Echalliers et de Launay Georget. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités existantes.

- **Zone Ul** : La zone Ul correspondant aux équipements sportifs et de loisirs présents sur le territoire communal. Seules sont autorisées les constructions, installations et travaux divers à usage collectif destiné aux activités sportives, de loisirs, de tourisme, les annexes et extension de constructions et installations existantes, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

Les **zones d'urbanisation future** sont des zones naturelles et/ou agricole qui seront urbanisées soit sous forme d'opérations d'ensemble soit par anticipation.

-**Zone 1AU** : Secteurs à caractère naturel où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

-**Zone 1AUZ** : Secteur non équipée où est prévue à court terme l'extension de la zone d'activité au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

-**Zone A** : Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone naturelle correspond à des espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement des espaces contigus aux vallées d'Ortel et de la Varenne ainsi que les espaces vallonnés et boisés encadrant le Mont Margantin. Elle comprend un secteur Nh correspond à des hameaux et ensembles bâtis présents dans l'espace rural qui possèdent des qualités patrimoniales architecturales particulières et qui ne sont pas destinées à se développer. Elle comprend également des ensembles bâtis qui étaient dans un passé encore récent le siège d'activités agricoles et qui sont aujourd'hui occupés par des tiers. Un sous secteur Nh1 a été défini afin de permettre également des équipements nécessaires à l'accueil touristique.

-**Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception des abris pour animaux de loisirs, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

- Secteur Nh :

Y sont seules autorisées le changement de destination, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes, les annexes aux constructions existantes, les bâtiments à usage artisanal s'ils sont compatibles avec une zone d'habitat et les abris pour animaux de loisirs, les constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.

A l'intérieur de ces zones, sont délimitées sur le document graphique :

- Les emplacements réservés ;

- Les éléments bâtis et archéologiques et naturels à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX DECLARATIONS PREALABLES

Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

Article 7 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement **déclarée au Maire** de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, 13bis rue Saint Ouen, 14052 CAEN Cedex 04). Loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} – 1^{er} § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises **qu'après accomplissement des mesures** de détention et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007).

ARTICLE 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Risque lie au phénomène de retrait gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

Risque sismique

Les constructions, installations, aménagements et travaux sont soumis aux dispositions de la réglementation parasismique.

Prise en compte du risque radon

Recommandations

1/ Mettre en œuvre des techniques de prévention pour les constructions neuves et les rénovations

Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.

De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :

- assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de
- portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue, • diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier,
- traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)
- L'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal.

Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :

- Limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,
- Limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
- Mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

2/ Adopter les bons gestes lors de l'occupation du logement

Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.

Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.

Mesures préventives ou curatives :

Dans le neuf :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx

Pour les bâtiments existants :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

U

Cette zone recouvre les parties du territoire constituant le bourg de Céaucé.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ua** représente le centre bourg qui est principalement affecté aux commerces, à l'artisanat et à l'habitat. L'urbanisation est relativement dense. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement. Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre de qualité qui mérite d'être préservé. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.
- **Ub** correspond à une urbanisation récente caractérisé par les espaces pavillonnaires présents sur l'agglomération de Céaucé.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage industriel, agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Dancings et discothèques
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

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

1. Rappel :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur le secteur Ua en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les

équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. *Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :*

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, etc.)
- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.

Article U 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur. Il doit être conçu de façon à permettre le raccordement direct de la construction au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

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

Secteur Ua : Les constructions s'implantent à l'alignement ou selon l'ordonnancement constitué par les constructions existantes.

Des retraits partiels sont autorisés :

- s'ils sont motivés par des nécessités de sécurité.
- Pour permettre la réalisation d'espaces collectifs devant des constructions publiques, des commerces ou des services.

Secteur Ub : Les constructions s'implantent à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dans le secteur Ub pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article U 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au rez-de-chaussée, trois étages et des combles non compris les sous-sols.

Pour les autres constructions, ou celles dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres.

Secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

L'extension de constructions existantes dont les hauteurs ou le nombre de niveaux est supérieur à ceux autorisés dans la zone n'est possible que dans la limite des hauteurs ou des nombres de niveaux du bâti existant.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2 .Autres constructions :

Façades :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou des teintes reprenant les tons pierre, sable de pays ou bois naturel. Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4. Les clôtures :

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- Les clôtures en béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés).

Secteur Ua :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul si elle existe doivent être constituées :

- soit par des parois de maçonnerie à condition que ces parois soient entièrement pleines et présentent une surface continue sans échancrure ni saillies de potelets ou poteaux et que leur teinte soit conforme aux prescriptions prévues ci-dessus pour les façades de constructions ;
- soit par des grilles, grillages, barrières de bois, comportant ou non un mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus du sol), et doublés ou non d'une haie vive ou taillée.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2,20 mètres sauf pour la reconstruction à l'identique et pour les extensions de murs existants dont la hauteur est supérieure 2,20 mètres.

Secteur Ub :

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul si elle existe doivent être constituées :

- par des grilles, grillages, barrières de bois, comportant ou non un mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus du sol), et doublés ou non d'une haie vive ou taillée.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres sauf pour la reconstruction à l'identique et pour les extensions de murs existants dont la hauteur est supérieure 2 mètres.

Article U 12 : Stationnement

1. Constructions à usage d'habitation individuelle :

Secteur Ub : Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement doivent être réalisées de telle manière que chaque véhicule puisse accéder indépendamment sur la voie publique.

2. Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour l'extension limitée des logements existants
- pour l'implantation de nouvelles activités ou logements en bordure des places si les capacités d'accueil de stationnement sont suffisantes sur celles-ci.

Article U 13 : Espaces libres, plantations

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences locales.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

UL

La zone UL correspond à un secteur où les équipements collectifs liés au tourisme et aux loisirs sont présents.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone de remontée de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :

- les sous-sols
- les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
- les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

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

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Constructions, équipements et aménagements collectifs liés au tourisme, aux sports et aux loisirs
- Annexes et extensions des constructions existantes liées à une activité touristique, de sports et de loisirs

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

Article UI 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article UI 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Article UI 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article UI 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article UI 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

Article UI 13 : Espaces libres, plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

UZ

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Céaucé constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales. Elle comprend un secteur UZ1 où est uniquement autorisé le développement des activités existantes sur le site.

Article UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation isolée d'habitations légères et de loisirs
- Stationnement isolée des caravanes
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

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

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.
- Sur le secteur UZ1, seules sont autorisées les constructions et extensions liées aux activités présentes sur le site à la date d'approbation du PLU.

Article UZ 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 962.

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Dans le secteur UZ1, un assainissement individuel peut être admis à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article UZ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum

- de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 962.
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives. L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article UZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres sauf impératifs techniques.

Article UZ 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Façades/ Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Clôtures :

Les clôtures sont constituées de haies et/ou de grillages sombres. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité. Ces clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public d'une haie.

3. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article UZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article UZ 13 : Espaces libres, plantations

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.
Les haies sont composées d'essences locales.

Article UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

1AU

Cette zone correspond à des espaces desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Ouverture et exploitation de carrières
- Constructions à usage industriel, agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sauf celles mentionnées à l'article 2
- Stationnement de caravanes
- Parcs résidentiels de loisirs
- Dancings et discothèques
- Garages collectifs des caravanes
- Dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés...
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation (pharmacie, pressing, garage, etc.)
- Chaufferies et installations diverses qui par leur destination sont liées à l'habitation ou nécessaires au bon fonctionnement des établissements publics.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement » ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 24.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2 .Autres constructions :

Façades :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou des teintes reprenant les tons pierre ou sable de pays ou bois naturel. Pour les constructions de type vérandas serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

3.Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages, barrières de bois, comportant ou non un mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus du sol), et doublés ou non d'une haie vive ou taillée.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité

publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AU 12 : Stationnement

1. Constructions à usage d'habitation individuelle :

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Il doit être prévu au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Les places de stationnement doivent être réalisées de telle manière que chaque véhicule puisse accéder indépendamment sur la voie publique à partir d'un accès unique par logement.

2. Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article 1AU 13 : Espaces libres, plantations

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Ces plantations et haies ne doivent en aucun cas nuire à la visibilité des voies de circulation.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

1AUZ

Cette zone correspond à des espaces desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée au développement d'activités secondaires, tertiaires et commerciales.

Certaines opérations d'aménagement peuvent être réalisées par anticipation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par les orientations d'aménagement par secteur.

Article 1AUZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions à usage d'habitation
- Etablissements de soins et de repos
- Implantation isolée d'habitations légères et de loisirs
- Stationnement isolée des caravanes
- Constructions à usage agricole
- Ouverture et exploitation de carrière
- Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AUZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions à usage d'habitation si elles sont directement nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité et seulement si la construction est intégrée physiquement au bâtiment d'activité.

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « Orientations d'aménagement » ;
- l'opération ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone ;
- la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et réseaux divers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Article 1AUZ 3 : Accès et voirie

Tout accès individuel direct est interdit sur la RD 962 et la voie communale n° 219.

Article 1AUZ 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article 1AUZ 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum :

- de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 962
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Article 1AUZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que si des dispositions sont prises pour assurer la sécurité.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Article 1AUZ 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUZ 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 10 mètres sauf impératifs techniques.

Article 1AUZ 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Façades / Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont constituées de haies ou de grillages sombres accompagnés de haies. Les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités liées à l'activité. Ces clôtures pleines sont autorisées à condition que celles-ci soient doublées, en limite avec l'espace public et en limite de zone, d'une haie.

3. Enseignes publicitaires :

Les enseignes publicitaires sont posées en prolongement du bâti ou en appui sur celui-ci.

Les enseignes publicitaires doivent être proportionnellement en harmonie avec la façade sur laquelle elles s'appuient. Elles ne doivent pas dépasser l'égout du toit ou acrotère du volume bâti.

4. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AUZ 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de transport et des personnes doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Article 1AUZ 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Leur abattage partiel ou total n'est autorisé que pour des raisons de sécurité ou de desserte.

Les vues directes depuis l'espace public notamment depuis la RD 962 et la voie communale n°219 sur les aires de stockage, de dépôt doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation des haies et de plantations.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage doivent être plantés et/ou engazonnés.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.
Les haies sont composées d'essences locales.

Article 1AUZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

A

Cette zone correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdites :
 - les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants à l'exception des effluents agricoles
 - les sous-sols
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions, réhabilitations et extensions à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, strictement liées et nécessaire à l'activité agricole édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.
- Constructions et installations, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement si elles sont édifiées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changements de destination sur un bâtiment ayant une valeur patrimoniale, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement si elles sont à proximité immédiate des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changement de destination à usage d'habitation identifié au plan de zonage à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés dans le secteur d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :
 - Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve de justifier que leur implantation ne peut se faire en dehors de la zone inondable, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité, qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'ils n'exposent pas davantage les secteurs voisins.
 - Infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général sous réserve de justifier que leur implantation ne peut se faire en dehors de la zone inondable, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité, qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'ils n'exposent pas davantage les secteurs voisins.
 - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable

Article A 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : L'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées : Raccordement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction à usage d'habitation, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel pour les constructions à usage d'habitation.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum:

- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 962 à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels le recul est de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 962.
- de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres routes départementales.
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins ruraux et routes communales.

Les dispositions de cet article ne s'applique pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'applique pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises exceptionnellement en raison de la déclivité du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées au rez-de-chaussée + combles non compris le sous-sol.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Constructions à usage d'habitation

Façades :

Pour les constructions à usage d'habitation, les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrière ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

2. Changements de destination :

Le changement de destination n'étant autorisé que pour permettre d'assurer la préservation du patrimoine architectural, il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment; la mémoire de la destination d'origine doit demeurer intelligible après transformation.

Toitures :

Les adaptations éventuelles doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. Ce matériau doit avoir une teinte sombre.

Façades-Ouvertures :

L'esprit originel des façades et l'ordonnement des ouvertures est à conserver ou à reconstituer. Les modifications ou création d'ouvertures doivent maintenir la mémoire de la fonction d'origine. Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Afin d'atteindre les exigences de la réglementation thermique en vigueur et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Ces changements de destination pourront alors utiliser des matériaux renouvelables et/ou un traitement contemporains.

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

3. Autres constructions :

Pour les autres constructions, les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel sauf impératifs techniques.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrière ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

4. Equipements techniques :

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

5. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

6. Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement doit être assuré sur l'unité foncière.

Article A 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences locales.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

N

Cette zone correspond à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement des espaces contigus aux vallées d'Ortel et de la Varenne ainsi que les espaces vallonnés et boisés encadrant le Mont Margantin.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants

A l'intérieur du périmètre lié au risque chute de blocs, toute construction est interdite. Ce périmètre est déterminé par un rayon de 100 mètres à partir de la zone prédisposée aux chutes de blocs.

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

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m² de surface de plancher.
- Exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés dans le secteur d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :
 - Infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général sous réserve de justifier que leur implantation ne peut se faire en dehors de la zone inondable, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité, qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'ils n'exposent pas davantage les secteurs voisins.
 - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable

Article N 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 962 est interdit.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 962
- de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Bâtiments :

Façades/Toitures:

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

2.Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

3.Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement doit être réalisé en matériaux drainants (empierrement, dalles engazonnées).

Article N 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Toute suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.

Les haies sont composées d'essences locales.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Nh

La zone naturelle comprend un secteur Nh correspond à un secteur où l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes sont admis.

Sur le secteur Nh1, est autorisé la création d'un parc résidentiel de loisirs.

Article Nh 1: Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 2.

Dans la zone de remontées de nappe phréatique identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,5 mètres :

- les sous-sols
- les citernes enterrées contenant des produits dangereux et polluants
- les extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

A l'intérieur du périmètre lié au risque chute de blocs, toute construction est interdite. Ce périmètre est déterminé par un rayon de 100 mètres à partir de la zone prédisposée aux chutes de blocs.

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

1. Rappel :

- Les constructions nouvelles, installations, travaux, changements de destination, aménagements mentionnés aux articles R.421-9 à R.421-12, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques pour les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Annexes aux constructions existantes
- Aménagements déclarés d'intérêt général et/ou déclarés d'utilité publique, constructions et installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le secteur Nh1** sont également autorisés :
 - Ouverture et extension des parcs résidentiels de loisirs. Y sont autorisée les habitations légères de loisirs à l'exception des résidences mobiles et des caravanes.
 - Equipements propres au terrain à aménager en parc résidentiel de loisirs
 - Constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

- Extensions de constructions existante dans la limite de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Réhabilitation des constructions existantes avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Constructions et extensions à usage artisanal, commercial et de services si elles sont compatibles avec une zone d'habitat à condition que l'ensemble bâti soit limité à 200 m² de surface de plancher. Ces constructions doivent former un ensemble groupé autour de l'habitation existante.
- Constructions et extensions destinées à accueillir des animaux à raison d'une construction par unité foncière et seulement si cette construction est édifiée avec des matériaux légers. L'ensemble bâti ne pourra pas excéder 40 m².
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés dans le secteur d'aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :
 - Les extensions limitées s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
 - Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général sous réserve de justifier que leur implantation ne peut se faire en dehors de la zone inondable, qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité, qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux et qu'ils n'exposent pas davantage les secteurs voisins.
 - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Article Nh 3 : Accès et voirie

Tout nouvel accès individuel direct est interdit sur la RD 962 et la RD 24.

Article Nh 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable : Raccordement au réseau public d'eau potable pour toute réhabilitation ou changement de destination à usage d'habitation ou construction recevant du public.

Eaux usées : Raccordement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public, un assainissement individuel est obligatoire, pour toute construction à usage d'habitation, à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, communication : Les branchements privés électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Article Nh 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement public, la superficie du terrain doit être compatible avec la mise en place d'un assainissement individuel.

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

Les constructions s'implantent à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes ou dans la continuité d'une construction voisine.

Article Nh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

Article Nh 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.

Article Nh 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Habitations :

L'extension de constructions existantes n'est possible que dans la limite des hauteurs ou du nombre de niveaux du bâti existant.

2. Autres constructions :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions destinées à accueillir des animaux est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, services et artisanat, la hauteur à l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone n'est possible que dans la limite de la hauteur du bâti existant.

Secteur Nh1 : Pour les habitations légères de loisirs, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres.

Article Nh 11 : Aspect extérieur des constructions

1. Habitations :

Façades :

Les façades qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Les teintes sont sombres s'insérant bien dans le paysage. Pour les constructions de type vérandas, verrière ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour des équipements d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires.

2. Changements de destination

Il est nécessaire que les transformations apportées respectent le caractère propre du bâtiment; la mémoire de la destination d'origine doit demeurer intelligible après transformation.

Toitures :

Les adaptations éventuelles doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice.

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. Ce matériau doit avoir une teinte sombre.

Façades-Ouvertures :

L'esprit originel des façades et l'ordonnement des ouvertures est à conserver ou à reconstituer.

Les modifications ou création d'ouvertures doivent maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Afin d'atteindre les exigences de la réglementation thermique en vigueur et sous réserve qu'il prenne en compte le paysage naturel et urbain dans lequel il s'inscrit, des dispositions différentes pourront être admises, notamment, en ce qui concerne les volumétries et les matériaux utilisés pour la façade et la toiture. Ces changements de destination pourront alors utiliser des matériaux renouvelables et/ou un traitement contemporains.

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

3. Autres constructions :

Façades /Toitures :

Les teintes autorisées sont des teintes sombres et uniformes, s'insérant bien dans le paysage (brun, vert kaki, vert foncé, gris foncé...) ou de teinte bois naturel.

Pour les constructions de type vérandas, serres, verrières ou sas d'entrées, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Secteur Nh1 :

Les toitures sont à deux pans et d'une pente minimale de 20 degrés par rapport à l'horizontale. Les seuls matériaux autorisés sont l'ardoise noire ou bleue, la tuile plate ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.

4. Les clôtures :

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- Les clôtures en béton moulé montées sur poteaux (panneaux pleins ou panneaux ajourés).

5. Ouvrages spécifiques :

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

6. Eléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage :

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément

Article Nh 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé sur l'unité foncière.

Secteur Nh1 : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte interne à la zone.

Article Nh 13 : Espaces libres, plantations

Les éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant telle que la coupe à blancs est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Les végétaux suivants sont interdits : les conifères, les lauriers-palmes, les peupliers d'Italie.
Les haies doivent être composées d'essences locales.

Article Nh 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.