



COMMUNE
D'ARDENTES

Révision simplifiée du P.L.U.
et
Modification du P.L.U.

Approuvées par DCM du 25 Février 2010

REGLEMENT

19 JUIN 2012

Le Maire


Didier BARACHET



Cabinet LELONG Henri-Claude
Géometre Expert Foncier D.P.L.G. - Urbaniste

26 Avenue Jean Patureau-Francoeur
36028 CHATEAU-ROUX Cedex
☎ 02 54 34 66 45 ☎ 02 54 34 63 52
E-Mail : geometres.chateauroux@cabinet-lelong.com

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Ardentes

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Le P.L.U. n'est pas le seul à déterminer les règles applicables sur les terrains ou opposables aux tiers. Doivent également être pris en compte les éléments suivants :

- Les articles L.111-1-1, L.111-9, ~~L.110-10~~, L.111-10, L.421-4, R 111-2, ~~R.111-3.2~~, R 111-4, ~~R.111-14~~, ~~R.111-14-2~~, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publiques annexées au P.L.U. ;
- Les législations visées à l'article ~~R.123-10~~ R.123-13 (secteurs sauvegardés, espaces naturels sensibles, le droit de préemption urbain, les Z.A.C., etc.) ;
- Les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Article 3 : Division du terrain en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en :

- Zones Urbaines : secteurs Ua, Ub, Uc, Ui, UY, UYa ;
- Zones à urbaniser : 1AU, 2AUa, 2AUb, 3AU
- Zones Naturelles : Na, Nb, Ni, NL.

Les documents graphiques présentent également des terrains classés par le P.L.U. : Espaces Boisés Classés et Emplacements Réservés et sentiers pédestres à conserver.

Article 4 : Adaptation mineures (Art. L. 123-1 du Code de l'Urbanisme)

Des adaptations mineures ne peuvent être délivrées que pour les articles 3 à 13 du règlement.

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

En vertu de l'article ~~L.123-1-13~~, L.123-1 ces adaptations mineures sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Sentiers pédestres à conserver

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 6 : Dispositions relatives aux lotissements approuvés depuis plus de 10 ans

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme est approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Seules subsistent les règles du Plan Local d'Urbanisme à moins qu'une majorité de co-lotis n'ait demandé et obtenu le maintien de ces règles (Art. L 315-2-1, R315-44-1, R 315-45 et R 315-46, L. 442-9 et L. 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 : Dispositions particulières au domaine public ferroviaire

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou liées à l'exploitation ferroviaire sont admises sur l'ensemble du domaine public ferroviaire. Des adaptations mineures aux règles des zones traversées peuvent être autorisées compte tenu de la nature des constructions à édifier.

Article 8 : Protection contre le bruit

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la plateforme de la route départementale 943, classée voie bruyante de catégorie 3 et figurant sur les plans de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voie, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par arrêté du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur).

Article 9 : Monuments historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

L'autorisation administrative ne peut être donnée sans avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Article 10 : Espaces boisés classés

Le classement d'un espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Article 11 : Assainissement

Depuis la Loi sur l'Eau N°92-3 du 3 janvier 1992, les Communes possèdent désormais des compétences et de nouvelles obligations dans le domaine de l'assainissement.

Celles-ci consistent en la prise en charge de l'assainissement collectif et le contrôle technique de l'assainissement autonome par une structure compétente.

Ces mesures s'appliquent aux constructions nouvelles mais également aux restaurations et extensions de bâtiments existants.

Article 12 : Edification de clôture

Par dérogation à l'article R. 421-2g du Code de l'Urbanisme, toutes clôtures, hormis les clôtures agricoles et les édifices publics, seront soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire en application d'une délibération du conseil municipal en date du 26 Septembre 2008.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE U

Caractère de la zone U : c'est une zone d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités à caractère central.

Le secteur Ua correspond au centre ancien du bourg d'Ardentes. Il se caractérise par l'alignement des constructions sur la rue et par son urbanisation densifiée.

Le secteur Ub correspond à une urbanisation plus récente du centre-bourg, intégrant aussi bien des équipements publics (collège, équipements sportifs) que des habitations, le plus souvent de type pavillonnaire. Il couvre également la partie la plus proche de la RD 943 de Clavières.

Le secteur Uc : Il s'agit d'une zone desservie partiellement ou non par des équipements, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau. En outre, il concerne des terrains à Clavières non urbanisés mais appelés à le devenir, à l'intérieur desquels il convient de favoriser un caractère urbain aéré.

Un Coefficient d'Emprise au Sol ont été définis pour assurer une urbanisation aérée.

Le secteur Ui correspond à la zone inondable de la vallée de l'Indre couvrant les zones urbanisées du centre-bourg.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

En secteur Ua et Ub :

- les installations et travaux divers suivants régis par l'article ~~R 442-2~~ du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent ;
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie ;
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanales soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées ;
- les terrains de camping et caravaning ;
- les caravanes isolées régies par l'article ~~R 443-3~~ et suivants ~~R. 421-23d~~ du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les habitations légères de loisirs régies par l'article ~~R 444-3~~, ~~R.421-9~~ du Code de l'Urbanisme et L. 325-1 du code du tourisme ;
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole.

En secteur Uc :

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article ~~R 442-2~~ du Code de l'Urbanisme :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent
 - . les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- les constructions à usage industriel, commercial ou artisanales soumises à autorisation dans la réglementation des installations classées
- les terrains de camping et caravaning
- les carrières
- les caravanes isolées régies par l'article ~~R 443-3~~ et suivants ~~R. 421-23d~~ du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs régies à l'article ~~R 444-3~~, ~~R.421-9~~ du Code de l'Urbanisme et L. 325-1 du code du tourisme ;
- les bâtiments liés à l'exploitation agricole

En secteur Ui :

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

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

En secteurs Ua, Ub et Uc :

Néant

En secteur Ui, après avis du service hydraulique:

- les constructions neuves liées à un équipement public sous réserve de la réalisation d'une étude d'incidence ;
- La restauration et l'extension des constructions existantes ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre hormis le cas où la destruction est consécutive à une crue ;
- Les abris de jardin et les garages d'une surface inférieure ou égale à 15 m² de S.H.O.B. par unité foncière ;
- les abris isolés non-agricoles clos sur trois côtés maximum ;

- Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les piscines non couvertes.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article U 3- Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

Article U 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

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

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage pour le jardin par exemple, excepté pour un usage alimentaire) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées)

En secteurs Ua, Ub et Ui :

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est de type séparatif, il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées. Le raccordement au réseau public est à la charge du pétitionnaire.

En secteur Uc :

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

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

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

Pour l'ensemble des secteurs :

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

b- Eaux pluviales)

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

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

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

c- Eaux résiduelles industrielles)

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

Article U 5- Caractéristiques des terrains

Dans le secteur Uc :

Dans les secteurs urbains de Clavières, de Sanguilles et Bellat, un terrain est constructible s'il présente une surface minimum de 1500 m² sur une même unité foncière. Ce seuil minimum pour qu'un terrain soit constructible est de 2000 m² dans les autres écarts.

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

En secteurs Ua et Ui :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture

Dans le Périmètre de Protection Modifié de Monuments Historiques, une implantation sera définie dans le cadre de l'autorisation de construire.

En secteur Ub :

Le long de la RD 943, secteur de la Grande Croix, toute construction nouvelle sera implantée à 20 m minimum de l'axe.

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m minimum de la limite du domaine public.

Dans le Périmètre de Protection Modifié de Monuments Historiques, une implantation sera définie dans le cadre de l'autorisation de construire.

En secteur Uc :

Les constructions doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.

Le long de la R.D. 14, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 15 m pour les constructions à destination d'habitation et à 10 m pour les autres constructions,

Pour l'ensemble des secteurs:

Ces marges de recul peuvent être modifiées :

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

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

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

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

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

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

Article U 9- Emprise au sol

En secteurs Ua et Ub :

Néant

En secteur Uc :

Les constructions existantes ou à créer à destination d'habitation, commerciale, artisanale ou de services doivent respecter un Coefficient d'Emprise au Sol maximum de 15%.

Article U 10- Hauteur maximum des constructions

Dans l'ensemble de la zone U :

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas excéder R+1+Combles, excepté pour les équipements publics

Article U 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

Pour tout projet situé dans le PPM, le pétitionnaire devra se référer au cahier des prescriptions spéciales annexé au présent règlement.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

3) Les clôtures à l'exception des clôtures liées à un édifice public

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles locales.

Les clôtures de couleur « blanc brillant » sont interdites.

-Les clôtures en limite de propriété :

Elles ne pourront excéder 1,80m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

-Les clôtures donnant sur les voies publiques :

Elles ne pourront excéder 1,50m de hauteur, sachant que la partie maçonnée, si elle existe, ne pourra excéder 0,80m de hauteur. La partie maçonnée pourra être surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, à l'exclusion de tout panneau plein. La maçonnerie sera enduite sur les deux faces d'une teinte comparable à celle de la construction principale. Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

(Cf. Annexe)

Article U 12- Stationnement

Néant

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

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantées en tenant compte de la présence des réseaux.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

CHAPITRE 2 - ZONE UY

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

Le sous-secteur UYa correspond à une zone de dépôt de matériaux. Aucune construction nouvelle ne sera admise.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

- les constructions à destination d'habitation, sauf celles nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- les installations et travaux divers suivants ~~régis par l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme~~ :
 - . les parcs d'attraction installés à titre permanent ;
 - . les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie ;
 - . les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- les terrains de camping et de caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'Article R.444-3 du Code de l'Urbanisme ;
- les caravanes isolées régies par l'article ~~R.443-4~~ **R. 421-23d** du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

En sous-secteur UYa, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2

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

Néant

En sous-secteur UYa, sont autorisés les dépôts de matériaux.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article UY 3- Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

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

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

Article UY 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

Toute consommation exceptionnelle dépassant les normes habituelles relève d'un accord préalable avec le service gestionnaire du réseau qui peut imposer un maximum.

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, à la charge du pétitionnaire.

Pour des activités particulières (hôtels, garage, restaurant, ...) des dispositifs de prétraitement devront être installés (dégraisseurs, déshuileurs, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

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

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

c- Eaux résiduaires industrielles

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

Article UY 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

Le long de l'avenue de Verdun (R.D. 943 classée en première catégorie A) toute construction doit être implantée à :

- 35 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les habitations ;
- 25 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les autres constructions.

Le long de la rue Antoine de Saint-Exupéry (R.D. 19 qui est classée dans cette partie en deuxième catégorie), toute construction doit être implantée à :

- 15 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les habitations ;
- 10 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les autres constructions.

Le long de la rue Calmette et Guérin (R.D. 19 qui est classée dans cette partie en troisième catégorie) et de la rue Pasteur (R.D. 12c qui est classée en troisième catégorie), toute construction doit être implantée à :

- 10 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les habitations ;
- 8 mètres minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie, pour les autres constructions.

Ces marges de recul peuvent être réduites :

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

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

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

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

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

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

Article UY 9- Emprise au sol

Néant

Article UY 10- Hauteur maximum des constructions

La différence de niveaux (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Article UY 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

L'enveloppe du bâtiment d'activité devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc....) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Les portes seront d'une couleur différente de celle des bardages.

Les soubassements ne dépassant pas entre 0,50 à 0,80 m en maçonnerie seront traités d'un ton RAL vert 6021.

3) Les clôtures à l'exception des clôtures liées à un édifice public

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles locales.

Les clôtures de couleur « blanc brillant » sont interdites.

-Les clôtures en limite de propriété :

Elles ne pourront excéder 2,00m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

-Les clôtures donnant sur les voies publiques :

Elles ne pourront excéder 1,80m de hauteur, sachant que la partie maçonnée, si elle existe, ne pourra excéder 0,80m de hauteur. La partie maçonnée pourra être surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, à l'exclusion de tout panneau plein. La maçonnerie sera enduite sur les deux faces d'une teinte comparable à celle de la construction principale. Les clôtures pourront être doublée d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

(Cf. Annexe)

Article UY 12- Stationnement des véhicules

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

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

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

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantées en tenant compte de la présence des réseaux.

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

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

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

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

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

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

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

Sont admises sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

- d'habitation ainsi que les annexes et les garages contiguës.

Sont admises dans le cadre ou en dehors d'une opération d'ensemble, sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement d'ensemble et d'être desservies par les réseaux, les constructions à destination :

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

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

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

Rappel : - les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire ;
- les démolitions dans le périmètre de protection des monuments historiques seront soumises à permis à démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 1AU 3- Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

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

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

Article 1AU 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

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

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage pour le jardin par exemple, excepté pour un usage alimentaire) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, à la charge du pétitionnaire.

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

c- Eaux résiduaires non domestiques

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

Article 1AU 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

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

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

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

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

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

Article 1 AU 9- Emprise au sol

Néant

Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions

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

Article 1AU 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

3) Les clôtures à l'exception des clôtures liées à un édifice public
Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles locales.
Les clôtures de couleur « blanc brillant » sont interdites.

-Les clôtures en limite de propriété :
Elles ne pourront excéder 1,80m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

-Les clôtures donnant sur les voies publiques :
Elles ne pourront excéder 1,50m de hauteur, sachant que la partie maçonnée, si elle existe, ne pourra excéder 0,80m de hauteur. La partie maçonnée pourra être surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, à l'exclusion de tout panneau plein. La maçonnerie sera enduite sur les deux faces d'une teinte comparable à celle de la construction principale. Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.
(Cf. Annexe)

Article 1AU12- Stationnement

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

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

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

Pour toute plantation, les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantées en tenant compte de la présence des réseaux.

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

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 - ZONE 2 AU

Caractère de la zone 2AU : Zone peu ou non équipée, destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux services et dont l'aménagement pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Le secteur 2AUa correspond aux zones d'activités de la Forge Haute et de la Chaume Blanche destinées à accueillir des activités commerciales, de services, artisanales et industrielles.

Le secteur 2AUb correspond à la zone d'activités du Champ Malard destinée à accueillir des activités industrielles.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

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

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

En secteur 2AUa, sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone et d'être desservies par les réseaux :

- les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale et de service, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions ;
- les lotissements et opérations d'ensemble à destination industrielle, artisanale, commerciale et de service, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions.

En secteur 2AUb, sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone et d'être desservie par les réseaux :

- les constructions à destination industrielle, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions ;
- les lotissements et opérations d'ensemble à destination industrielle, soumises ou non à la réglementation des installations classées, ainsi que tous les équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions.

Pour les deux secteurs, sont admises, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone et d'être desservies par les réseaux :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les équipements hôteliers et de restauration ;
- les clôtures ;
- les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone ;
- les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- les piscines couvertes ou non liées aux constructions existantes

Rappel :

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

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 2AU 3- Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe, à la charge du pétitionnaire.

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, à la charge du pétitionnaire.

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

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

c- Eaux résiduaires industrielles

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

Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

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

Ces marges de recul peuvent être réduites pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (E.D.F., téléphonie, ...).

En l'absence de Projet Urbain justifié, une marge de recul inconstructible doit être appliquée à 75 mètres de l'axe de la RD 943.

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

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

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

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

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

Article 2AU9- Emprise au sol

Néant

Article 2AU10- Hauteur maximum des constructions

La différence de niveaux (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Article 2AU 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

L'enveloppe du bâtiment d'activités devra être sans contraste. Les couleurs vives sont interdites. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rive, etc....) seront de même couleur que les façades dont ils font partie.

Les portes seront d'une couleur différente de celle des bardages.

Les soubassements ne dépassant pas entre 0,50 à 0,80 m en maçonnerie seront traités d'un ton RAL vert 6021.

3) Les clôtures à l'exception des clôtures liées à un édifice public

Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles locales.

Les clôtures de couleur « blanc brillant » sont interdites.

-Les clôtures en limite de propriété :

Elles ne pourront excéder 2,00m de hauteur. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

-Les clôtures donnant sur les voies publiques :

Elles ne pourront excéder 1,80m de hauteur, sachant que la partie maçonnée, si elle existe, ne pourra excéder 0,80m de hauteur. La partie maçonnée pourra être surmontée d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, à l'exclusion de tout panneau plein. La maçonnerie sera enduite sur les deux faces d'une teinte comparable à celle de la construction principale. Les clôtures pourront être doublée d'une haie d'essences locales, conformément à la législation en vigueur.

(Cf. Annexe)

Article 2AU12- Stationnement des véhicules

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

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

Les parkings seront accompagnés de plantation d'arbres d'essences locales.

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

Les végétaux utilisés doivent être choisis parmi les essences locales et plantées en tenant compte de la présence des réseaux.

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

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

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AU14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 - ZONE 3 AU

Caractère de la zone 3AU : La zone 3AU couvre les terrains à vocations industrielles, artisanales et commerciales qui, en raison de leur enclavement dans la zone d'habitat du centre-bourg, seront reconvertis en zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Pour assurer la reconversion, seul le maintien des activités en place est autorisé. La zone ne pourra accueillir d'habitations ou d'équipements que lorsque les activités présentes seront déplacées et le site remis en état.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article 3AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 3AU 2

Article 3AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières

- la restauration des constructions existantes.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article 2AU 3- Accès et voirie

Néant

Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

Néant

Article 2AU 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

Néant

Article 3AU 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article 3AU 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété liées par un acte authentique

Néant

Article 3AU9- Emprise au sol

Néant

Article 3AU10- Hauteur maximum des constructions

Néant.

Article 3AU 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

Article 3AU12- Stationnement des véhicules

Néant

Article 3AU13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 3AU14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

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

Le secteur Na est un espace naturel faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité et de la sensibilité du milieu naturel et des paysages, notamment des espaces boisés.

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

Le secteur Ni englobe la zone inondable de l'Indre et du ruisseau de la Pentenoue.

Le secteur NL correspond à un espace à vocation de loisirs.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

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

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

En secteur Na :

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

- les constructions à usage d'habitation ou autre liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole clos sur 3 côtés maximum ;
- les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement ;
- les affouillements et exhaussements du sol en vue de la création de bassins ou de retenues, à vocation agricole ou de pisciculture.
- les déchetteries .

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

- la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leur extension contiguë limitée à 100 % de l'emprise d'origine ;
- le changement de destination d'une construction en vue de son affectation à destination d'habitation ;
- ~~les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées à leur proximité immédiate~~ les annexes situées à proximité des constructions existantes édifiées à la date d'approbation du PLU et quelle que soit la zone d'implantation de ces dernières;
- la création ou l'extension d'abris de jardin ou d'étang sous réserve que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m² par unité foncière ;
- la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre sans changement de destination ;
- les carrières et les équipements liés à leur fonctionnement, le réaménagement des carrières ;
- les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes ;
- les constructions et installations incompatibles avec les zones d'habitations mais compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve du respect de la réglementation sanitaire départementale et/ou des installations classées.

En secteur Nb, sont admis :

- les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
- Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier ;
- Les équipements indispensables à la mise en valeur de la Forêt Domaniale et Départementale et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables.

En secteur Ni, sont admis, après avis du service hydraulique:

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, sans changements de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation de logements exposés.
- ~~la reconstruction des bâtiments détruits par sinistre hormis le cas où la destruction est consécutive à une crue~~

- l'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.

- les bâtiments agricoles et les constructions à destination d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où ils ne peuvent techniquement et économiquement s'implanter hors zone inondable.

- les abris isolés, nécessaires à l'élevage agricole et non agricole, clos sur trois côtés maximum, ainsi que ceux nécessaires à l'irrigation ;

En secteur NI, sont admis :

- Les équipements légers indispensables à l'aménagement du site, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

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

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article N 3- Accès et voirie

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

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

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

Article N 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du pétitionnaire.

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

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

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif, notamment au moyen d'un poste de relevage individuel, à la charge du pétitionnaire.

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

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

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

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

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

b- Eaux pluviales

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

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

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Néant

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

En secteur Na :

- le long de la RD 943, à défaut d'une réflexion d'ensemble appelée "projet urbain" tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :

- 75 mètres minimum pour les constructions et installations admises dans la zone à destination d'habitation

- 25 mètres minimum pour les bâtiments d'exploitation agricole

- le long des R.D. 14 et 19 (route de Sassierges-Saint-Germain seulement), le recul par rapport à l'axe doit être porté à 15 m pour les constructions à destination d'habitation et à 10 m pour les autres constructions,

- le long des autres voies, le recul par rapport à l'axe doit être porté à 10 mètres minimum par rapport à l'axe doit être porté à 5m minimum.

Pour les autres secteurs :

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

Pour l'ensemble des secteurs :

Ces marges de recul pourront être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie, ...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

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

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

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

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

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

Article N 9- Emprise au sol

Néant

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article N 11- Aspect extérieur

1) Architecture traditionnelle

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

2) Architecture contemporaine

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après conseil auprès des architectes : ABF, DDE, CAUE du département.

Il est recommandé de consulter, préalablement à tout projet de construction, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, l'Architecte-Conseil de la DDE, le Paysagiste-Conseil de la DDE, ou le CAUE pour conseils architecturaux.

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

Les antennes et paraboles seront intégrées dans le volume des combles, si toiture, ou au sol en cas de toiture terrasse.

3) Les clôtures à l'exception des clôtures agricoles ou celles liées à un édifice public. Les clôtures devront être en harmonie avec les clôtures traditionnelles locales. Les clôtures de couleur « blanc brillant » sont interdites.

En secteur Na, on distinguera les constructions à destination d'habitation des constructions à destination agricole, des hangars et des annexes qui devront se référer à la charte sur l'aspect des bâtiments agricoles située en annexe.

En fonction des cas, des adaptations seront envisageables à la charte.

Article N 12- Stationnement

Néant

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

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

Dans le cas où le projet d'extension de la scierie se réaliserait, les établissements Pierre Robert & Cie ou toute autre entreprise qui pourrait s'y substituer devront réaliser à leur charge un merlon (d'une hauteur de 2 mètres et d'une largeur de 25 mètres) recouvert de plantes basses, le long des limites Nord et Est de la parcelle n°2042 au lieu-dit « Valières » (voir rapport de présentation de la révision simplifiée).

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXES

Voir dossier PLU approuvé le 18 septembre 2003

