

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE
Communauté de Communes
du Terrassonnais Haut Périgord Noir
COMMUNE DE THENON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4-1

PLU APPROUVE	MODIFICATION N°1	REVISION A MODALITES ALLEGES N°1	REVISION A MODALITES ALLEGES N°2
15 mars 2011	7 juillet 2025		

CREA Urbanisme et Habitat – 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE
UA64 - 74, Rue Georges Bonnac Tour 4 étage 2 - 33007 BORDEAUX CEDEX

SOMMAIRE

Récapitulatif des zones définies par le PLU à titre indicatif et sans portée juridique.....	4
DISPOSITIONS GENERALES / RAPPELS.....	6
ZONE U	8
ZONE UY	18
ZONE UT	26
ZONE 1AU	32
ZONE 2AU	40
ZONE 3AU	48
ZONE 1AUY.....	52
ZONE 2AUY.....	62
ZONE 1AUT.....	70
ZONE A.....	78
ZONE N	88
LEXIQUE	102

Récapitulatif des zones définies par le PLU à titre indicatif et sans portée juridique

	Caractère de la zone
Ua	Secteur de la zone U à vocation principale d'habitat, avec possibilité de mixité urbaine (services, commerces, artisanat et équipements). Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions) et de la mixité des activités
Ub	Secteur de la zone U à vocation principale d'habitat, avec possibilité de mixité urbaine
Uc	Secteur de la zone U, correspondant aux villages ou quartiers excentrés denses, déjà urbanisés, à vocation résidentielle, dans lesquels les réseaux autres l'assainissement collectif, sont suffisants
UY	Zone équipée d'activités économiques existantes
UT	Zone équipée d'activités touristiques existantes
1AU	Zone naturelle destinée à être urbanisée, à vocation d'équipement et d'habitat, en extension du bourg de THENON s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone
2AU	Zone naturelle insuffisamment équipée, correspondant à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, sous condition du renforcement des réseaux
3AU	Zone insuffisamment équipée, correspondant à des terrains naturels destinés à être urbanisés à long terme, après modification ou révision du PLU, destinée à préciser les règles d'occupation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation
1AUY	Zone insuffisamment équipée, correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone
2AUY	Zone insuffisamment équipée, correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble et sous condition du renforcement des réseaux
1AUT	Zone insuffisamment équipée, correspondant à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'opérations de loisirs et d'hébergement de tourisme, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone
A	La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
N	La zone N comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison : - soit de leur caractère d'espaces naturels, - soit de leur intérêt paysager, historique ou écologique, - soit des risques naturels auxquels ils sont soumis.
Nh	Secteurs faiblement urbanisés et desservis par les réseaux qu'il n'est pas prévu de renforcer, de taille et de capacité d'accueil limité, à l'intérieur desquels quelques constructions nouvelles peuvent être autorisées, à vocation principale résidentielle Il comprend deux sous-secteurs : Secteur Nh1 : tissu ancien des hameaux traditionnel, dans lequel une certaine densité sera autorisée Secteur Nh2 : extension des hameaux dans lequel la densité sera faible, afin de respecter la loi et de limiter le nombre de nouvelles constructions
Nt	Secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation touristique et de loisirs

Ny	Secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitée, dans lequel une évolution de l'activité existante est permise
Nr	Secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé de l'autoroute A89, dans lequel ne sont admises que les occupations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier
Np	Secteur naturel des vallées et des coteaux des rivières de Laurence et de la Jaurenne, à préserver pour leur valeur paysagère et d'espace naturel
Trame zone inondable	Secteur de zone naturelle soumis à un risque d'inondation dans lequel les aménagements sont soumis à des règles particulières

DISPOSITIONS GENERALES / RAPPELS

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Clôtures

L'édification des clôtures, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable par application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme sur tout ou partie du territoire communal.

Extrait des dispositions de l'article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

[...]

- d) dans une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Rappel des dispositions de l'article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

- les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation
- les demandes d'autorisation de défrichement y sont irrecevables

Défrichements

En dehors des espaces boisés classés, les défrichements et tous travaux conduisant à un défrichement sont soumis à autorisation préalable, dans les conditions fixées par les articles L 341-3 à L 341-5 du Code Forestier.

Distances d'éloignement des bâtiments agricoles

A proximité des bâtiments agricoles en activité, les constructions et extensions nouvelles sont soumises au respect des distances d'éloignement, entre bâtiments agricoles et constructions occupées par des tiers, relevant de l'application de l'article L111-3 du Code Rural, sauf dérogation après avis de la Chambre d'Agriculture.

Zones archéologiques

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles du point de vue archéologique identifiées par le Service Régional de l'Archéologie (selon cartographie du 23 août 2007) sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation.

Dans ces secteurs, le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi pour avis technique, de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

Par ailleurs en dehors de ces zones des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens, le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

La carte des entités archéologiques figure dans les annexes du dossier du PLU.

Aléa retrait gonflement des argiles

La commune de THENON est concernée par le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles. La carte d'aléa établie le 12 mars 2008 par les services de l'État définit deux zones fortement et moyennement exposées, ainsi que des règles en matière de construction et de plantations.

La carte d'aléa retrait gonflement des argiles destinée à l'information du public figure dans les annexes du dossier du PLU.

Classement au bruit des infrastructures de transports terrestres

La commune de THENON est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne, défini par l'arrêté n°DDT/SEER/RDPF/2015-050 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Dordogne (routes nationales, autoroute A89 et voies ferrées) du 6 novembre 2015 qui déterminent la largeur affectée par le bruit et le niveau sonore, que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions incluses dans les secteurs affectés par le bruit.

La carte secteurs affectés par le bruit figure dans les annexes du dossier du PLU.

ZONE U

La zone U correspond au bourg et aux quartiers d'habitat. Elle comprend 3 secteurs :

Secteur Ua : centre ancien du bourg de Thenon où les constructions anciennes, sont, pour la plupart, implantées en alignement sur rue et en ordre continu, à vocation mixte d'habitat et d'équipements (services et commerces). Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant (implantation et volume des constructions) et de la mixité des activités

Secteur Ub : Extensions du bourg de Thenon, équipées ou non du réseau d'assainissement, à vocation principale d'habitat, avec possibilité de mixité urbaine

Secteur Uc : Villages ou quartiers excentrés denses, déjà urbanisés à vocation résidentielle, dans lesquels les réseaux autres que l'assainissement collectif, sont suffisants

La zone U comprend plusieurs secteurs longeant la RD 6089, concernés par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- secteurs Ub1 et Ub2 aux Grangers
- secteurs Uc1 à Bellevue et à la Pesserne

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable,
- Les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou non destinés aux fouilles archéologiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de parc d'attraction visé à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme,
- Le dépôt de véhicules réformés,

En outre :

- dans le secteur Uc, les nouveaux locaux d'activités non liés à un local d'habitation ne sont pas autorisés.

- dans la zone couverte par la trame de risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel, sont interdits :

- les établissements recevant du public
- les immeubles de grande hauteur
- les logements ou locaux susceptibles d'occupation humaine permanente, à une distance de moins de 10 mètres de la canalisation

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans les secteurs Ua et Ub

Sont admis, à condition de ne pas générer de nuisances et de risque pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration,
- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition qu'elles soient limitées aux besoins propres de la construction dont elles dépendent.

2 Dans le secteur Uc

Sont admis :

- les locaux d'activités à condition d'être liés à un bâtiment d'habitation,
 - l'extension des locaux d'activités existantes,
- sous réserve de ne pas être susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE U5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du

sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

- en secteur *Ua*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

D'autres implantations peuvent être autorisées, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- construction édifiée sur une parcelle n'ayant pas de façade à l'alignement d'une voie,
- construction édifiée sur une parcelle dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres,
- lorsque la construction projetée jouxte une construction implantée en recul par rapport à l'alignement, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié,
- dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- réseaux d'intérêt public.

- en secteurs *Ub* et *Uc*

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction projetée jouxte une construction qui ne respecte pas les règles d'implantation, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié,
- dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération,
- réseaux d'intérêt public.

- en secteur *Ub1*

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation des constructions définies ci-dessus pour le secteur *Ub* s'appliquent.

- en secteur *Ub2*

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation des constructions définies ci-dessus pour le secteur Ub s'appliquent.

- en secteur Uc1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation des constructions définies ci-dessus pour le secteur Uc s'appliquent.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres ($H/2$, minimum 3 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

En secteurs Ua et Ub

Non réglementé

En secteur Uc

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

En cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, cette règle ne s'applique pas, à condition que la construction puisse disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel, avant terrassement, et l'éégout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de

la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1- Dans le secteur Ua

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment le plus proche et le plus élevé. Une tolérance de un mètre est admise lorsque cette hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

Les annexes, telles que garage ou remises, ne sont prises en compte pour déterminer la hauteur du bâtiment le plus proche.

2- Dans le secteur Ub

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

3- Dans le secteur Uc

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

4- Dans les secteurs Ub1, Ub2 et Uc1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

2- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

a) Toiture

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice seront conservés, ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera, conformément aux règles de l'art :

- en tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %

- en tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures de faible pente (canal, terrasse) seront limitées aux extensions de la construction principale.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés. Leur nombre, leur dimension et leur implantation sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

3- Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

a) Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec des orientations de faîtages perpendiculaires.

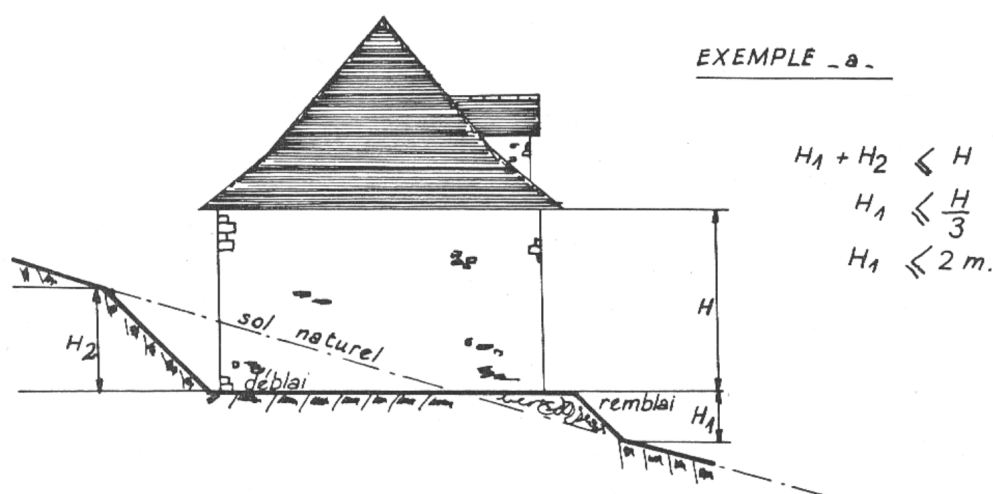
Les égouts de toit et le faîtage seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

b) Implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

c) Façades

Les façades seront réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- soit en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

Les matériaux et teintes des matériaux de façade et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit.

d) Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

4- Dispositions applicables aux autres constructions ou extensions à usage d'activité ou d'équipement

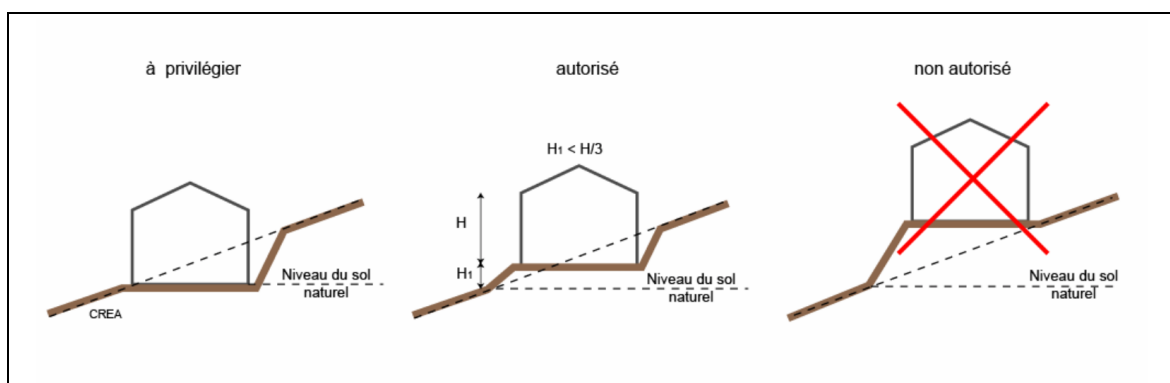
a) Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, m'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



b) Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde)

- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

c) Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

d) Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

5- Dispositions applicables aux clôtures

Sur le domaine public les clôtures seront constituées de :

- murs en pierres sèches d'une hauteur maximum de 1,25 mètre,
- mur en maçonnerie enduite, de ton naturel harmonisée avec l'architecture environnante, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre, surmontés ou pas, de grilles en métal ou en bois,
- clôture en bois, transparente, partant du sol, limitée à 1,25 mètre de hauteur,
- haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront de fils de fer ou grillage sur piquets bois ou métalliques ou de haies d'essences variées, respectant le caractère champêtre de la zone.

En secteurs Ub1, Ub2 et Uc1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les clôtures en bordure de la RD 6089 seront exclusivement constituées d'une haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre d'une hauteur limitée à 1,50 m, sur semelle béton d'une hauteur maximale de 20 cm.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- en secteur Ua

Non réglementé

- en secteurs Ub et Uc

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

- en secteurs Ub1, Ub2 et Uc1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la bande de recul par rapport à la RD6089, définie à l'article 6.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum.

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers,
Syringa vulgaris (lilas commun)	pommiers, poiriers, pruniers

2- Secteurs Ub1, Ub2 et Uc1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la bande de recul des constructions et des installations par rapport à la RD6089 définie à l'article 6, devra faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).

3- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UY

La zone UY correspond aux zones d'activités économiques existantes, situées à la Besse, la Banargerie et la Gare.

La zone UY comprend deux secteurs longeant la RD 6089, concernés par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur UY1 de La Besse
- Secteur UY2 de la Banargerie:

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

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UY2, sont interdites.

En outre :

- dans la zone couverte par la trame de risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel, sont interdits :
- les établissements recevant du public
- les immeubles de grande hauteur
- les logements ou locaux susceptibles d'occupation humaine permanente, à une distance de moins de 10 mètres de la canalisation

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations suivantes :

- les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureau ou d'entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les aires de stationnement liées à une activité autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sols liés à un permis de construire ou d'aménager ou destinés aux fouilles archéologiques
- les constructions à usage de logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement dont la surface de plancher est limitée à 40 m².

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels
- les clôtures des constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies à aménager doivent avoir une chaussée au moins égale à 6 mètres. Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules poids lourds de faire aisément demi-tour.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public,
- à la modification, transformation, changement de destination ou extension de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

- en zone UY

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 5 m par rapport à l'emprise des voies

- en secteur UY1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone UY s'appliquent.

- en secteur UY2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone UY s'appliquent.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport à la limite séparative située en périphérie de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m)

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel, avant terrassement, et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

- en zone UY

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres

- en secteur UY1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

- en secteur UY2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

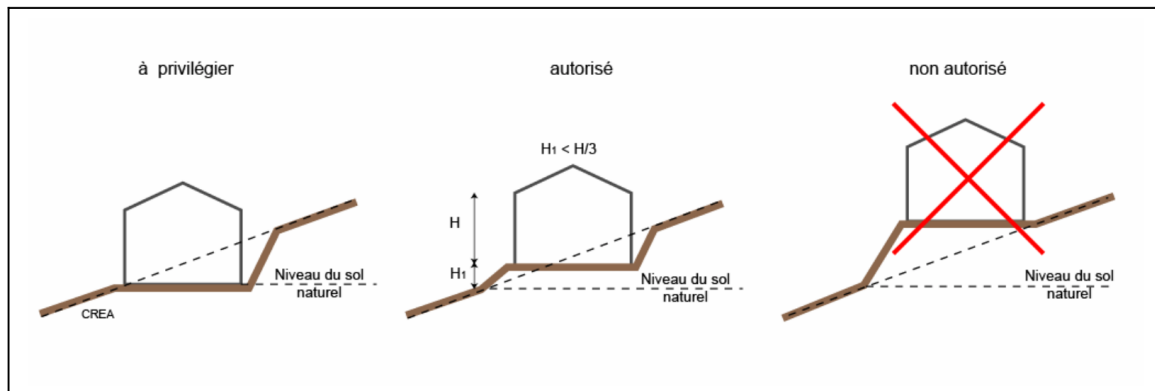
2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public.

Les enseignes et nom de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem. La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal. Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

5- Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

6- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur maximale limitée à 2,50 m.

ARTICLE UY12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

- en secteurs UY1 et UY2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les bandes de recul par rapport à la RD6089 définies à l'article 6.

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les espaces libres seront végétalisés par des surfaces engazonnées et des arbres en bordure de voies, des limites séparatives, des parkings et des dépôts. Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

2- Secteurs UY1 et UY2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la bande de recul des constructions et des installations, par rapport à la RD6089 définie à l'article 6, devra faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).

3- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur

aménagement, aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UT

La zone UT correspond aux zones d'activités touristiques existantes de Fontpoutreau et Jarry Carrey.

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

ARTICLE UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UT2, sont interdites.

ARTICLE UT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités touristiques et notamment :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences de tourisme,
- les hébergements hôteliers,
- les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités culturelles, sportives, ou de loisirs,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les constructions nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone,
- les clôtures des constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m)

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

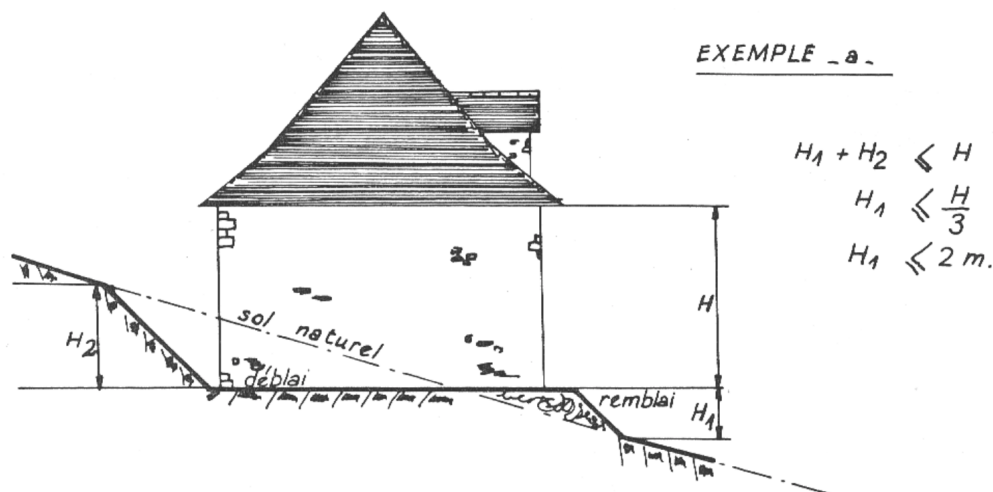
D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

2- Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

3- Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

4- Façades

Les façades seront constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- d'enduits de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- de bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

5- Clôtures

Seules les clôtures suivantes seront autorisées :

- muret en pierres sèches,
- haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre,
- clôture en bois transparente partant du sol.

La hauteur maximale des clôtures internes à la zone est limitée à 1,25 m.

La hauteur des clôtures extérieures d'un même établissement n'est pas réglementée.

ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Pour les surfaces boisées avant aménagement, l'autorisation de défrichement est limitée à 50% de la surface boisée initiale.

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Les espaces libres, limites séparatives, bordure de voies et parkings seront végétalisés et l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès, plateformes de stationnement et de manœuvre sera de préférence réalisé avec des empièvements (gravillon stabilisé, pierres concassées...) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

2- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat et d'équipements, en extension du bourg de THENON, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur de la zone.

Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant à proximité et de la mixité des activités.

La zone 1AU comprend plusieurs secteurs longeant la RD 6089, concernés par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- secteurs 1AU1 de Bellevue, Fontpoutreau et Les Grangers

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

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou non destinés aux fouilles archéologiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de parc d'attraction visé à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme,
- Le dépôt de véhicules réformés,

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui définira les principes de desserte et de composition de chaque secteur de la zone, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation, pouvant intégrer des constructions à usage de commerce ou de services, sous réserve que ces activités ne soient pas susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage,

2/ Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de services, sous réserve que ces activités ne soient pas susceptibles d'engendrer de nuisances pour le voisinage, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, prévus par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

3/ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'être compatibles avec le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

4/ Le changement de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur, et que leur aménagement ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes définis par les orientations d'aménagement en matière d'accès et de voirie (accès, desserte, liaisons avec les quartiers voisins et liaisons piétonnes) doivent être pris en compte.

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone. Cependant les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant

d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

- en zone 1AU

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

- en secteur 1AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone 1AU s'appliquent.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres (H/2, minimum 3 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 6 mètres à l'égout de toiture

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec des orientations de faîtages perpendiculaires.

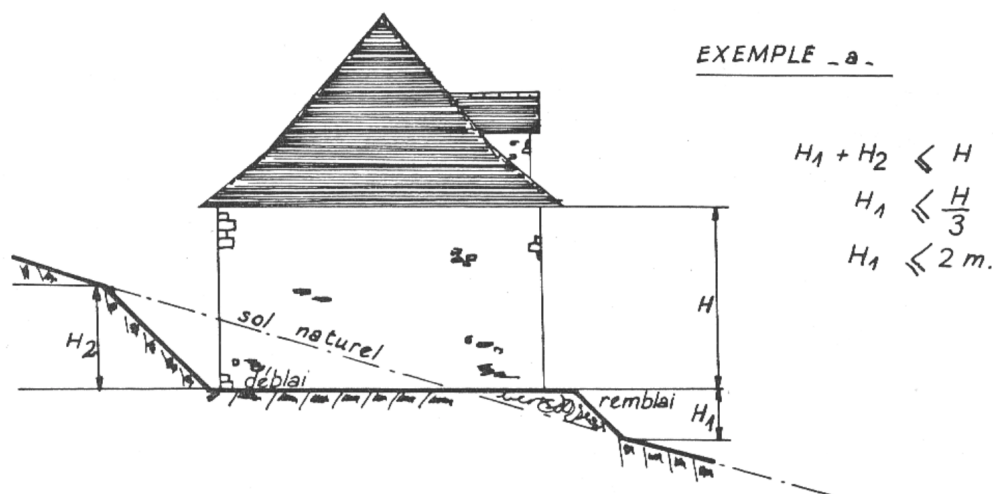
Les égouts de toit et le faîtage seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

3-Implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- soit en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

Les matériaux et teintes des matériaux de façade et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit.

5- Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la c

6- Clôtures

Sur le domaine public les clôtures seront constituées de :

- murs en pierres sèches d'une hauteur maximum de 1,25 mètre,
- mur en maçonnerie enduite, de ton naturel harmonisée avec l'architecture environnante, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre, surmontés ou pas, de grilles en métal ou en bois,
- clôture en bois, transparente, partant du sol, limitée à 1,25 mètre de hauteur,
- haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois, d'une hauteur limité à 1,50 mètre

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront de fils de fer ou grillage sur piquets bois ou métalliques ou de haies d'essences variées, respectant le caractère champêtre de la zone.

En secteur 1AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les clôtures en bordure de la RD 6089 seront exclusivement constituées d'une haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

En secteurs 1AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la bande de recul par rapport à la RD6089, définie à l'article 6.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers,
Syringa vulgaris (lilas commun)	pommiers, poiriers, pruniers

2- Secteur 1AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la bande de recul des constructions et des installations, par rapport à la RD6089 définie à l'article 6, devra faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).

3- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des terrains naturels insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, sous condition du renforcement des réseaux.

Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant à proximité.

Les réseaux en périphérie étant actuellement insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des réseaux.

La zone 2AU comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- secteur 2AU1 de la Pesserne

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

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable,
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou non destinés aux fouilles archéologiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de parc d'attraction visé à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme,
- Le dépôt de véhicules réformés

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, de défense incendie, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admis :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitation, pouvant intégrer des constructions à usage de commerce ou de services, sous réserve que ces activités ne soient pas susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage,

2/ Les constructions à usage d'habitation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

3/ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'être compatibles avec l'aménagement de la zone,

4/ Le changement de destination, l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur, et que leur aménagement ne compromette pas l'aménagement futur de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes définis par les orientations d'aménagement en matière d'accès et de voirie (accès, desserte, liaisons avec les quartiers voisins et liaisons piétonnes) doivent être pris en compte.

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone. Cependant les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant

d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

- en zone 2AU

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

- en secteur 2AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone 2AU s'appliquent.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres ($H/2$, minimum 3 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 6 mètres à l'égout de toiture

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec des orientations de faîtages perpendiculaires.

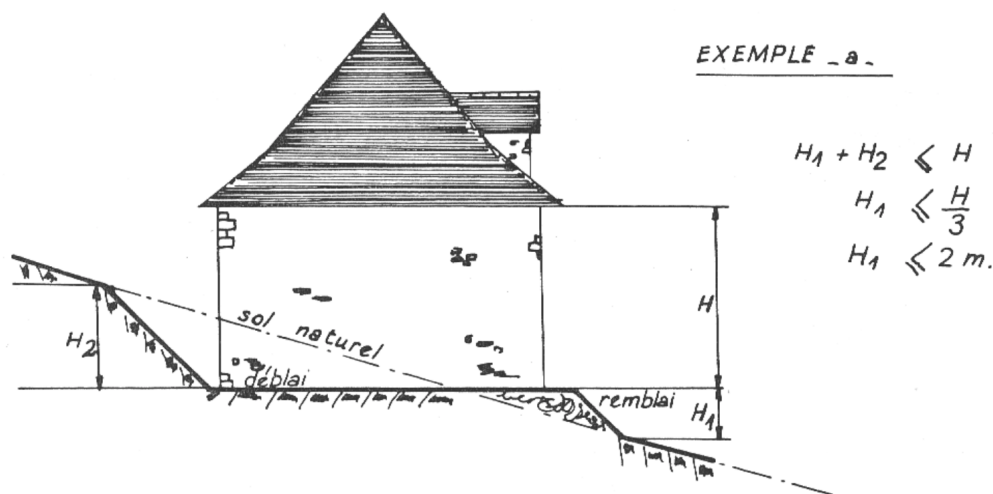
Les égouts de toit et le faîtage seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

3-Implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- soit en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

Les teintes des matériaux de façade et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit.

5- Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

6- Clôtures

Sur le domaine public les clôtures seront constituées de :

- murs en pierres sèches d'une hauteur maximum de 1,25 mètre,
- mur en maçonnerie enduite, de ton naturel harmonisée avec l'architecture environnante, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre, surmontés ou pas, de grilles en métal ou en bois,
- clôture en bois, transparente, partant du sol, limitée à 1,25 mètre de hauteur,
- haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois, d'une hauteur limité à 1,50 mètre

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront de fils de fer ou grillage sur piquets bois ou métalliques ou de haies d'essences variées, respectant le caractère champêtre de la zone.

En secteur 2AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les clôtures en bordure de la RD 6089 seront exclusivement constituées d'une haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

En secteurs 2AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la bande de recul par rapport à la RD6089, définie à l'article 6.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

2- Secteur 2AU1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, la bande de recul des constructions et des installations, par rapport à la RD6089 définie à l'article 6, devra faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).

3- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 3AU

La zone 3AU correspond à des terrains naturels insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés à long terme, après modification ou révision du PLU qui définira les règles d'occupation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

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

ARTICLE 3AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols qui ne figure pas à l'article 3AU2 ci-après.

En outre :

- dans la zone couverte par la trame de risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel, sont interdits :
 - les établissements recevant du public
 - les immeubles de grande hauteur
 - les logements ou locaux susceptibles d'occupation humaine permanente, à une distance de moins de 10 mètres de la canalisation

ARTICLE 3AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Non réglementé.

2- Voirie

Non réglementé.

ARTICLE 3AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Non réglementé.

2- Assainissement

Non réglementé.

3- Eaux Pluviales

Non réglementé.

4- Électricité - Téléphone

Non réglementé.

ARTICLE 3AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 3AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 3AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AUY

La zone 1AUY correspond à des terrains naturels, destinés à être urbanisés pour le développement des activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble de chaque secteur de la zone :

- en extension des zones d'activités existantes de la Besse et de la Gare,
- pour la réalisation de la zone intercommunale d'activités du Rousset.

La zone 1AUY comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur 1AUY1 de La Besse

La zone 1AUY comprend un secteur longeant l'A89, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de l'A89 :

- Secteur 1AUY2 du Rousset

La zone 1AUY comprend un secteur longeant la RD 6089, concerné par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 :

- Secteur 1AUY3 de Bellevue Nord

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

ARTICLE 1AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui définira les principes de desserte et de composition de chaque secteur de la zone, sont admises :

1/ Les opérations d'ensemble à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureau ou d'entrepôts, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et les constructions à usage de logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement dont la surface de plancher est limitée à 40 m²

2/ L'extension des activités situées en limite de la zone, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone,

3/ Les affouillements ou exhaussements de sol, liés à un permis de construire ou d'aménager, ou destinés aux fouilles archéologiques, sous réserve de veiller à leur insertion paysagère,

4/ Les aires de stationnement liées à une activité autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone

5/ Les clôtures des constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone

6/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

En secteur 1AUY2

En outre en secteur 1AUY2 sont également admis :

1/ Les constructions et installations nécessaires à la production et l'exploitation d'électricité, utilisant l'énergie radiative du soleil

2/ Les constructions, dépôts et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

En secteur 1AUY3

En secteur 1AUY3 ne sont admis que :

1/ Les opérations d'ensemble à usage d'activité artisanale, commerciale et de bureau, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement dont la surface de plancher maximale est limitée à 40 m².

2/ Les constructions, aménagements et installations visés aux alinéas 2 à 6 pour la zone 1AUY proprement dite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes définis par les orientations d'aménagement en matière d'accès et de voirie (accès, desserte, liaisons avec les quartiers voisins et liaisons piétonnes) doivent être pris en compte.

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être adaptés à l'importance du trafic. Tout accès individuel nouveau à une voie existante est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone. Cependant les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies à aménager doivent avoir une chaussée au moins égale à 6 mètres. Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules poids lourds de faire aisément demi-tour.

3- Circulations douces

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE 1AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

En zone 1AU

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 5 m par rapport à l'emprise des voies

En secteurs 1AU1 et 1AU3

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone 1AU s'appliquent.

En secteur 1AU2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de l'A89, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale de :

- 60 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 89, pour les occupations du sol suivantes : panneaux photovoltaïques posés au sol, constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et aires de stationnement

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 89, en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, pour les autres constructions et occupations du sol

Pour les autres voies, les règles d'implantation définies ci-dessus pour la zone 1AUY s'appliquent.

ARTICLE 1AUY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport à la limite séparative située en périphérie de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m)

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

ARTICLE 1AUY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel, avant terrassement, et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

- en zone 1AUY et en secteur 1AUY3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toit.

- en secteur 1AUY1

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

- en secteur 1AUY2

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de l'A89, la hauteur maximale des constructions et installations ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur dans la bande comprise entre 60 et 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

Au-delà de la marge de 100 mètres de l'axe de l'autoroute, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUY11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

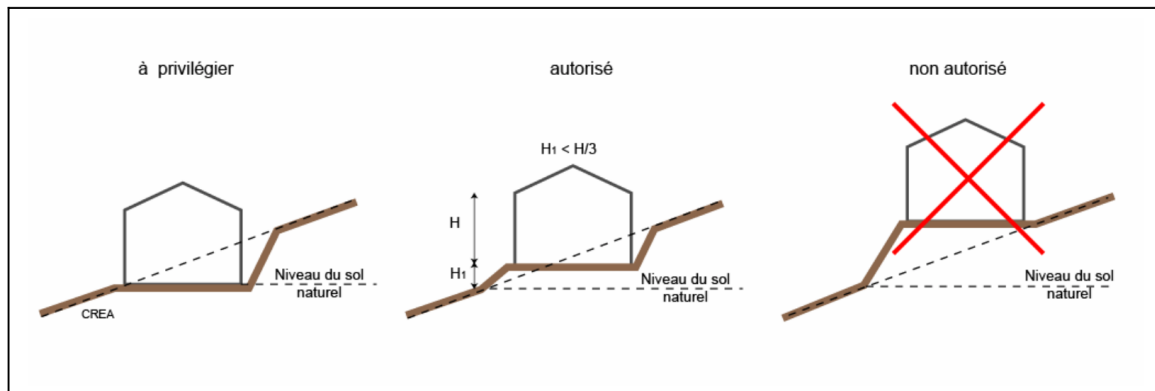
2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public. Les enseignes et nom de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem. La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal. Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

5- Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

6- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur maximale limitée à 2,50 m.

ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

- en secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089 et de l'A89, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans les bandes de recul définies à l'article 6.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les espaces libres seront végétalisés par des surfaces engazonnées et des arbres en bordure de voies, des limites séparatives, des parkings et des dépôts. Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers,
Syringa vulgaris (lilas commun)	pommiers, poiriers, pruniers

2- Secteurs 1AU1 et 1AU3

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les bandes de recul des constructions et installations définies à l'article 6, devront faire l'objet d'un aménagement paysagé, qui privilégiera les espèces végétales feuillues régionales (voir liste ci-dessus).

3- Secteur 1AU2

Dans la zone du Rousset, les préconisations paysagères des orientations d'aménagement en matière de maintien ou de plantations de lisières boisées devront être respectées.

4- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089 et de l'A89, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AUY

La zone 2AUY correspond à des terrains naturels, insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés pour le développement des activités économiques, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble et sous condition du renforcement des réseaux.

- pour la réalisation de la zone intercommunale d'activités du Rousset (partie Est)

Les réseaux en périphérie étant actuellement insuffisants, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des réseaux.

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

ARTICLE 2AUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE 2AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, de défense incendie, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité, sont admis :

1/ Les opérations d'ensemble à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureau ou d'entrepôts, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et les constructions à usage de logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement dont la surface de plancher est limitée à 40 m²

2/ Les constructions et installations nécessaires à la production et l'exploitation d'électricité, utilisant l'énergie radiative du soleil

3/ L'extension des activités situées en limite de la zone, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone,

4/ Les affouillements ou exhaussements de sol, liés à un permis de construire ou d'aménager, ou destinés aux fouilles archéologiques, sous réserve de veiller à leur insertion paysagère,

5/ Les aires de stationnement liées à une activité autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone

6/ Les clôtures des constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone

7/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes définis par les orientations d'aménagement en matière d'accès et de voirie (accès, desserte, liaisons avec les quartiers voisins et liaisons piétonnes) doivent être pris en compte.

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être adaptés à l'importance du trafic. Tout accès individuel nouveau à une voie existante est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone. Cependant les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies à aménager doivent avoir une chaussée au moins égale à 6 mètres. Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules poids lourds de faire aisément demi-tour.

3- Circulations douces

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE 2AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AUY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public,
 - aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.
- Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale : - de 5 m par rapport à l'emprise des voies

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport à la limite séparative située en périphérie de la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m (H/2, minimum 5 m)

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des distances supérieures pourront être exigées dans le cadre d'activités présentant des dangers spécifiques.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel, avant terrassement, et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUY11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

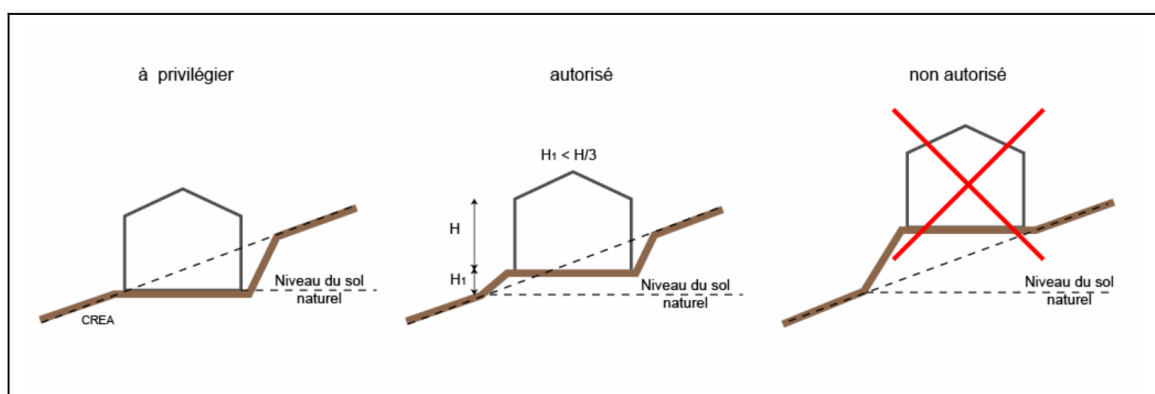
2- Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde),
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat,
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers ou briques concassées,
- soit en couverture végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

4- Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)

- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

La façade enseigne pourra avoir un traitement et des matériaux différents, sous réserve de ne concerner qu'un seul plan vertical de la construction, de préférence sur le domaine public. Les enseignes et nom de société seront intégrés à la façade ou mentionnés sur un totem. La mise en valeur du bâtiment pourra être réalisée par un éclairage discret.

Les bâtiments annexes seront traités dans la même teinte que le bâtiment principal. Les menuiseries reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages.

5- Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

6- Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur maximale limitée à 2,50 m.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les préconisations paysagères des orientations d'aménagement en matière de maintien ou de plantations de lisières boisées devront être respectées.

Les espaces libres seront végétalisés par des surfaces engazonnées et des arbres en bordure de voies, des limites séparatives, des parkings et des dépôts. Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AUT

La zone 1AUT correspond à des terrains naturels destinés à être urbanisés, à vocation d'hébergement touristique et d'activités de loisirs, s'inscrivant dans un plan d'aménagement d'ensemble, pour chaque secteur de la zone.

La zone 1AUT est concernée par l'application des dispositions issues de l'étude prévue à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089.

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

ARTICLE 1AUT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article 2, sont interdites.

ARTICLE 1AUT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone qui définira les principes de desserte et de composition de chaque secteur de la zone, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble destinées aux occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités touristiques et notamment :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences de tourisme,
- les hébergements hôteliers,
- les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités culturelles, sportives, ou de loisirs,
- les aires de jeux,
- les aires de stationnement,
- les constructions nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone,
- les clôtures des constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone,

2/ Les constructions et installations à usage d'activités touristique au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, prévus par le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

3/ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements

de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve d'être compatibles avec le plan d'aménagement d'ensemble de la zone

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT3 - ACCES ET VOIRIE

Les principes définis par les orientations d'aménagement en matière d'accès et de voirie (accès, desserte, liaisons avec les quartiers voisins et liaisons piétonnes) doivent être pris en compte.

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'accès aux abords de la RD6089, tout accès individuel nouveau à la RD6089 est interdit, en dehors des parties actuellement urbanisées.

Les accès des parcelles se feront par la voie interne de desserte de chaque zone. Cependant les accès directs sur les voies existantes pourront être autorisés pour les parcelles disposant d'une façade principale sur ces voies et sous réserve de l'accord du service gestionnaire de la voirie.

Le projet, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité du fait de sa situation, ses caractéristiques ou son importance, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de la réalisation de prescriptions spéciales, et notamment l'aménagement approprié des accès et carrefours avec les voies existantes.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent disposer d'aménagement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

3- Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prévoir l'aménagement de circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements séparés des voies.

ARTICLE 1AUT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AUT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

- par rapport à la RD 6089

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les constructions et installations doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD 6089

- par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres, par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

ARTICLE 1AUT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m)

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

ARTICLE 1AUT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE 1AUT11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

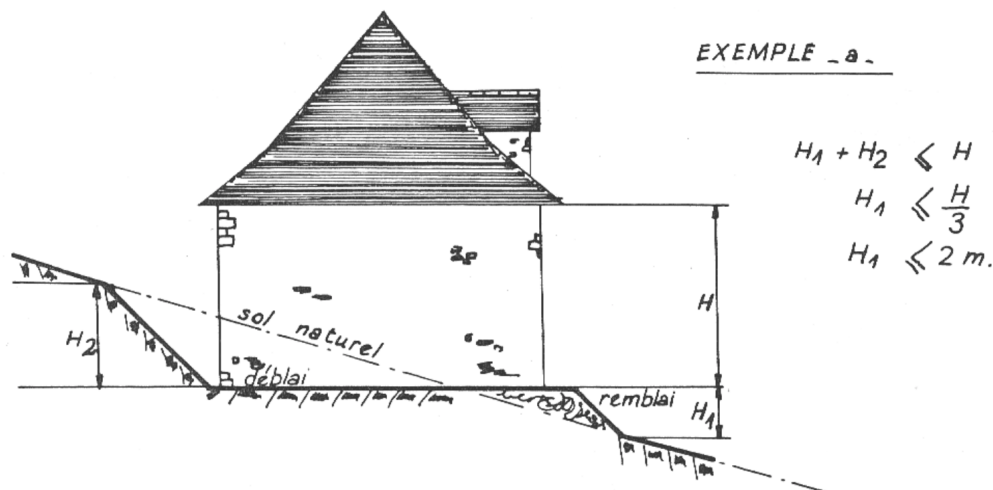
D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

3- Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

4- Façades

Les façades seront constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- d'enduits de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- de bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

5- Clôtures

Seules les clôtures suivantes seront autorisées :

- muret en pierres sèches,
- haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre,
- clôture en bois transparente partant du sol.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD6089, les clôtures en bordure de la RD 6089 seront exclusivement constituées d'une haie vive, composée d'essences locales variées, préconisées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur vert ou gris sombre, partant du sol, d'une hauteur limitée à 1,50 m.

ARTICLE 1AUT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les aires de stationnement ne sont pas autorisées dans la bande de recul par rapport à la RD 6089, définie à l'article 6.

ARTICLE 1AUT13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Pour les surfaces boisées avant aménagement, l'autorisation de défrichement est limitée à 50% de la surface boisée initiale.

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Les espaces libres, limites séparatives, bordure de voies et parkings seront végétalisés et l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès, plateformes de stationnement et de manœuvre sera de préférence réalisé avec des empièvements (gravillon stabilisé, pierres concassées...) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

2- Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions de l'étude L111-8 destinée à modifier les règles d'implantation aux abords de la RD 6089, les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le foncier agricole et les sièges des exploitations agricoles.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions, installations ou occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les changements de destination des bâtiments existants, autres que ceux identifiés en application de l'article L.151-11, à l'exception de celles visées aux alinéas 4 et 5 de l'article A2 ci-dessous.

En outre :

- dans la zone couverte par la trame de risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel, sont interdits :
- les établissements recevant du public
- les immeubles de grande hauteur
- les logements ou locaux susceptibles d'occupation humaine permanente, à une distance de moins de 10 mètres de la canalisation

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les structures légères à usage agricole,
- 2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole
- 3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante,
 - b) Le changement de destination des bâtiments désignés dans le plan graphique, au titre des articles L.151-11 2° et R.151-35 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et sous réserve de préserver leur aspect architectural

4/ L'extension des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5/ Les annexes des bâtiments d'habitation existants. Elles devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

6/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone

7/ Les affouillements et exhaussements de sol, dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et qui portent sur une surface supérieure ou égale à 100 m², visés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation

8/ L'ouverture ou l'exploitation des carrières sous réserve du respect de leur propre réglementation

9/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition d'être destinées aux besoins propres des constructions autorisées dans la zone et de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels. Néanmoins, les installations photovoltaïques en couverture des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole pourront être autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Toutes les dispositions devront être prises, pour réserver sur chaque propriété, en dehors des voies publiques, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Implantation par rapport à l'A89 et à la RD 6089

En application des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 89,
- dans une bande de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe de la RD 6089, classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Les constructions à usage agricole devront être implantées avec un recul de 75 mètres minimum, par rapport à l'axe de la RD 6089.

2/ Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions nouvelles à usage agricole doivent respecter une marge de recul de 15 m minimum, de l'axe des voies communales et départementales. Cette distance n'est pas réglementée par rapport aux chemins ruraux.

Les constructions à usage d'habitation pourront être implantées :

- soit en tout ou partie, à l'alignement des voies, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum, par rapport à l'emprise de la voie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives,
- ou à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m ($H/2$, minimum 5 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Une distance supérieure pourra être exigée afin de respecter les périmètres institués autour des bâtiments d'élevage et des installations agricoles classées, par rapport aux constructions occupées par des tiers.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toit, pour les constructions neuves
- hauteur de la construction existante, si elle est supérieure, pour les extensions ou aménagements.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

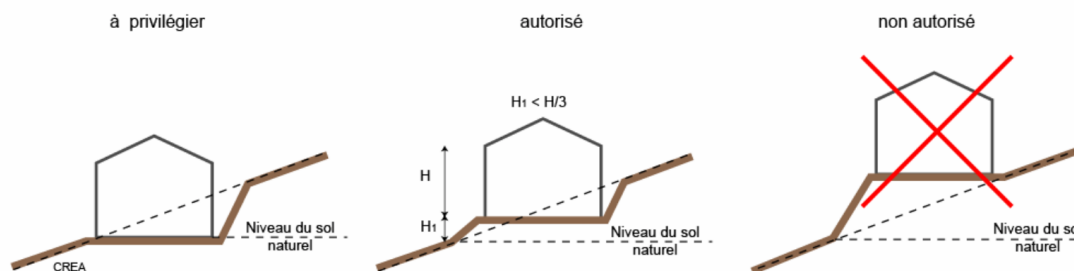
D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Bâtiments agricoles

A/ Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus. Pour limiter l'impact paysager, les déblais seront privilégiés aux remblais.

L'implantation à privilégier positionnera le talus en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.



Le terrassement en déblai-remblai pourra être autorisé sur des terrains de faible pente, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à l'égout.

B/ Couverture

Les couvertures se rapprocheront dans leur teinte des couvertures traditionnelles ou des teintes du paysage. Les accessoires de couverture (rives...) auront la même teinte que le matériau de couverture.

Les plaques en fibrociment de teinte naturelle pourront être autorisées pour les extensions ou constructions nouvelles situées à proximité de constructions existantes, couvertes avec ce matériau.

Les couvertures pourront également utiliser les matériaux traditionnels tels que la tuile, notamment en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant.

Lors d'une restauration d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels (chevronnage bois, dessous de toits en volige, génoise en briques...) seront conservés ou restaurés

C/ Façades

Les façades seront réalisées de la manière suivante :

- bardage en bois brut,
- bardage métallique pré laqué de teinte foncée proche de celle du sol naturel,
- maçonnerie enduite de teinte proche de celle du sol naturel,
- maçonneries traditionnelles en pierres.

Les panneaux de façades préfabriquées, pourront être autorisés pour les bâtiments avicoles.

D/ Menuiseries

Les menuiseries seront de teinte sombre identique ou proche de celle du bardage de façade ou de la couverture, y compris les habillages de tableaux.

Les menuiseries PVC ne seront autorisées que pour les locaux techniques nécessitant des normes d'hygiène (laiterie, fromagerie, atelier de découpe...). Elles seront de préférence de teinte beige.

E/ Structures légères à usage agricole

Les tunnels agricoles, destinés au stockage des récoltes ou à l'abri de matériel, devront s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer, permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement. La bâche polyéthylène sera de teinte vert sombre. Les menuiseries et accessoires seront de teinte identique.

Les matériaux de façade des serres de maraîchages seront constitués :

- de bois, naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds,
- de verre, plaques ou bâches de plastique translucide.

Leurs couvertures seront en bardage métallique pré laqué de teinte foncée, en tuiles, en verre, plaques ou bâches de plastique translucide.

G/ Autres installations

Les autres installations techniques telles que silos tour, couloirs de contention, fosses à lisier, silos à ensilage..., seront implantées de façon à s'insérer au mieux dans le paysage et ne pas réduire les perspectives paysagères depuis les voies publiques. Leur implantation sera privilégiée sur la façade la moins visible. Leur impact paysager sera réduit par un habillage par des piquets ou bardage bois, ou par un accompagnement végétal.

Les silos tour de stockage d'aliment de bétail seront de préférence de teinte Beige RAL 1019, proposée par les fabricants, plutôt que blanche.

3- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

A/ Toiture

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice seront conservés, ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera, conformément aux règles de l'art :

- en tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- en tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures de faible pente (canal, terrasse) seront limitées aux extensions de la construction principale.

B/ Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

C/ Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

D/ Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés. Leur nombre, leur dimension et leur implantation sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

4- Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

A/ Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec des orientations de faîtages perpendiculaires.

Les égouts de toit et le faîtage seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

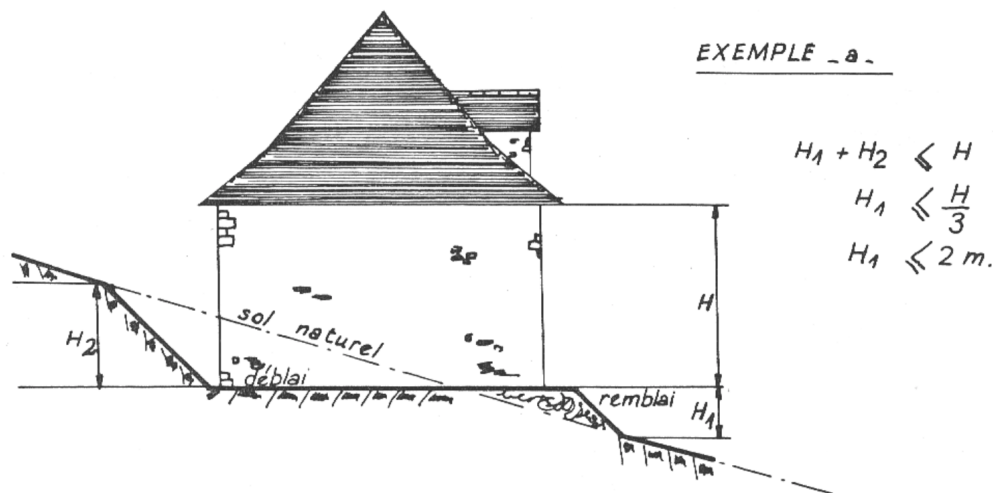
Les annexes seront accolées à la construction principale.

B/ Implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

C/ Façades

Les teintes des matériaux de façade et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit

D/ Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

5- Dispositions applicables aux annexes

Il n'est pas fixé de règle pour la couverture des annexes. Celle-ci devra présenter une harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les faibles pentes sont autorisées.

6- Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures seront constituées de :

- murs en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre,
- clôture en bois, transparente, partant du sol, limitée à 1,25 mètre de hauteur,
- haie vive, composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol, limité à 1,80 mètre,
- clôture de type agricole, constituée de piquets de bois brut, avec fils de fer ou grillage à moutons, limitée à 1,25 mètre de hauteur.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles, afin d'éviter la manœuvre des engins agricoles sur les voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les surfaces minéralisées, dont l'impact est très important dans la perception des bâtiments d'exploitation agricole, auront une superficie limitée aux aires de manœuvre.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès et plateformes de stationnement et de manœuvre autour des bâtiments sera de préférence réalisé avec des empierrements (gravillon stabilisé, pierres concassées...) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, les arbres et haies existants seront prioritairement préservés et complétés par des plantations nouvelles, privilégiant les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

2- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

ZONE N

La zone Naturelle comprend les secteurs à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de leur intérêt paysager, historique ou écologique, ou des risques naturels auxquels ils sont soumis.

La zone Naturelle comprend notamment les zones boisées, la ZNIEFF des Causses de THENON et une partie des emprises de voie ferrée. Elle inclut également quelques hameaux et constructions isolées.

La zone N comprend également plusieurs secteurs suivants à vocation particulière :

- Secteur Nh : secteur constructible, de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'habitat correspondant aux hameaux et quartiers d'habitat isolé existants.

Il comprend deux sous-secteurs :

Secteur Nh1 : tissu ancien des hameaux traditionnel, dans lequel une certaine densité sera autorisée

Secteur Nh2 : extension des hameaux dans lequel la densité sera faible afin de respecter la loi et de limiter le nombre de nouvelles constructions

- Secteur Nt : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limité à vocation de loisirs, du plan d'eau et des berges de l'étang communal de THENON et du bois de Fontpoutreau (parc accro branche)

- Secteur Ny, secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel une évolution de l'activité existante est permise (terrain longeant la RD 67 - activité existante de fabrication de palettes)

- Secteur Nr, couvrant le domaine public autoroutier concédé de l'autoroute A89, dans lequel ne sont admises que les occupations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier

- Secteur Np : secteur naturel de la vallée et des coteaux de la rivière de Laurence et de la Jaurenne, à préserver pour leur valeur paysagère, dans lequel seules les occupations liées à l'activité de maraîchage sont autorisées

- Secteur tramé « zone inondable », sensible au risque de ruissellement et d'inondation, dans lequel les aménagements sont soumis à des règles particulières, situées dans les prairies humides de la vallée de la Laurence.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article N2, sont interdites.

En outre,

- dans les secteurs identifiés dans le document graphique par la trame de zone inondable,
sont interdits :

- toute construction nouvelle,
- toute modification du sol, y compris les dépôts de matériaux et décharges.

- dans la zone couverte par la trame de risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel,
sont interdits :

- les établissements recevant du public
- les immeubles de grande hauteur
- les logements ou locaux susceptibles d'occupation humaine permanente, à une distance de moins de 10 mètres de la canalisation

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans la zone N

Sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur

- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants. Elles devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres).

Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3 par unité foncière.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition d'être destinées aux besoins propres des constructions autorisées dans la zone et de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels. Néanmoins, les installations photovoltaïques en couverture des bâtiments pourront être autorisées.

- les affouillements et exhaussements de sol, dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et qui portent sur une surface supérieure ou égale à 100 m², visés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, destinés aux fouilles archéologiques et au besoin en eau des exploitations agricoles

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants,

- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière
- les clôtures des constructions et installations autorisées dans la zone
- les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, situés dans le domaine public ferroviaire
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

2- Dans les secteurs Nh1 et Nh2

Secteur de taille et de capacité d'accueil limité dans lequel sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions existantes, à condition que le bâtiment initial soit construit en dur,
- les constructions nouvelles, à usage principal d'habitation, pouvant comprendre un local d'activité, sous réserve que cette activité ne soit pas susceptible d'engendrer des nuisances pour le voisinage
- les bâtiments annexes (garage, abris de jardins, pool house, abris pour animaux domestiques autres que les bâtiments d'élevage), aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 100 m² de surface de plancher au total
- les piscines, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et qu'elles soient implantées à proximité des habitations dont elles dépendent,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition d'être destinées aux besoins propres des constructions autorisées dans la zone. Néanmoins, les installations photovoltaïques en couverture des bâtiments pourront être autorisées.
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants,
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'activité, sous réserve que cette activité ne soit pas susceptible d'engendrer des nuisances pour le voisinage
- la création de terrains de camping d'une capacité inférieure à 20 personnes et 6 emplacements, soumis à déclaration préalable, tel que défini à l'article R421-23-c du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol, dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et qui portent sur une surface supérieure ou égale à 100 m², visés à l'article R421-23-f du Code de l'Urbanisme, destinés aux fouilles archéologiques
- les clôtures des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

3- Dans le secteur Nt

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel sont admises les occupations suivantes, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels :

- les constructions et installations liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs (sanitaires, poste de secours, local commercial...) nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les installations nécessaires à la pratique des activités sportives de plein air ou de loisirs,
- les extensions du plan d'eau, y compris les affouillements et exhaussement de sols nécessaires à leur réalisation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

4- Dans le secteur Ny

Secteur de taille et de capacité d'accueil limité dans lequel sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels :
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions nouvelles à usage d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles et des énergies renouvelables, à condition qu'elles soient limitées aux besoins propres de la construction dont elles dépendent,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

5- Dans le secteur Nr

Secteur couvrant le domaine public autoroutier concédé de l'autoroute A89, dans lequel ne sont admises, à condition de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels, que les occupations suivantes :

- les constructions, dépôts et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier

6- Dans le secteur Np

Sont admises les occupations suivantes, à condition :

- que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux,
- de ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels :
- les constructions légères et abris nécessaires à l'activité de maraîchage,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation.

7- Dans le secteur tramé zone inondable

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique par la trame de zone inondable, seuls sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à l'utilisation du cours d'eau,
- les clôtures agricoles, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation ou de prévoir les mesures compensatoires nécessaires, sur la base d'une étude hydraulique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération à desservir.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, être adaptés à l'importance du trafic et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de la chaussée des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des services gestionnaires concernés.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel ou collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur parcelle, adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune et dans la limite d'un débit maximal de 3 litres/seconde/hectare.

4- Électricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1/ Implantation par rapport à l'A89 et à la RD 6089

En application des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres (100 m) de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 89,
- dans une bande de soixante-quinze mètres (75 m) de part et d'autre de l'axe de la RD 6089, classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

2/ Implantation par rapport aux autres Routes Départementales

En dehors des espaces urbanisés, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 15 m minimum de l'axe de la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes,
- aux réseaux d'intérêt public.

3/ Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- soit en tout ou partie, à l'alignement des voies, si les conditions de sécurité et de circulation des véhicules le permettent,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, avec un minimum de 3 mètres (H/2, minimum 3 m).

Les règles de détermination de la hauteur sont indiquées à l'article 10 suivant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas modifié.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

En zone N proprement dite

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nh1 (hameaux anciens)

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nh2 (extension des hameaux)

1/ L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

2/ L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

3/ L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

4/ L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

En secteur Nt, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 1% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ny, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Np, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 100 m².

En secteur Nr, l'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

1- Dans la zone N

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toit ou hauteur de la construction existante si elle est supérieure, pour les extensions ou aménagements de constructions existantes,
- 3,50 mètres à l'égout, pour les annexes,
- non réglementé pour les autres constructions autorisées.

2- Dans le secteur Nh

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toit, pour les constructions neuves,
- 6 mètres à l'égout de toit ou hauteur de la construction existante si elle est supérieure, pour les extensions ou aménagements de constructions existantes,
- 3 mètres à l'égout, pour les annexes,
- non réglementé pour les autres constructions autorisées.

3- Dans le secteur Nt et Ny

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toit

4- Dans le secteur Nr

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

5- Dans le secteur Np

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur de 3 mètres à l'égout.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles d'aspect traditionnel. Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Dispositions applicables aux restaurations, aménagements et extensions des constructions existantes

a) Toiture

Les volumes d'origine seront prioritairement conservés ou restitués.

Les matériaux de couverture existants en place, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural de l'édifice seront conservés, ainsi que leurs dispositions d'origine, en remplaçant, à l'identique, les matériaux défectueux.

En cas d'impossibilité, la réfection de la couverture se fera, conformément aux règles de l'art :

- en tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- en tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures de faible pente (canal, terrasse) seront limitées aux extensions de la construction principale.

b) Façade

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades.

Conserver une harmonie dans le traitement des façades en cas d'extension.

c) Ouvertures et fermetures

Déterminer les modifications de façade en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants.

d) Ouvertures en toiture

Les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés. Leur nombre, leur dimension et leur implantation sera proportionné à l'échelle du versant de toit.

3- Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

a) Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les constructions devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec des orientations de faîtages perpendiculaires.

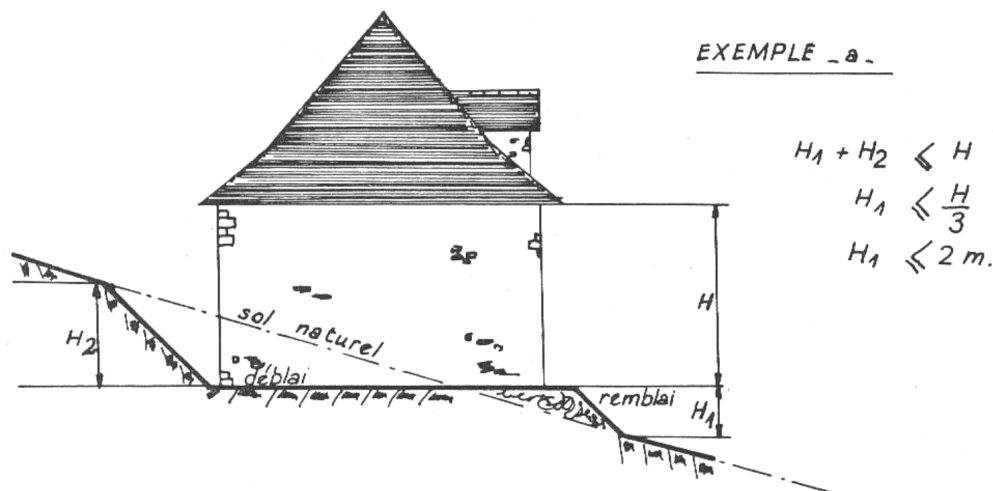
Les égouts de toit et le faîtage seront implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et aux pentes, ou selon l'orientation dominante du bâti environnant.

b) Implantation sur un terrain en pente

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

* la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

* la hauteur H_1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



En cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1m en valeur absolue.

c) Façades

Les façades seront réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de ton naturel, en harmonie avec les pierres locales,
- soit en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds, des tons vifs et des tons clairs.

Les matériaux et teintes des matériaux de façade et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses ou parpaing est interdit.

d) Toitures

Les constructions seront couvertes par des toitures en tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles plates ou similaires, avec une pente supérieure à 100 %
- tuiles canal, romanes ou similaires, avec pente inférieure à 55 %

Les couvertures en ardoise ou en terrasse pourront être autorisées, à condition de s'intégrer dans le contexte urbain et paysager.

Les couvertures de faible pente seront limitées aux annexes ou aux extensions de la construction principale, ou à une architecture adaptée à la pente du toit.

4- Dispositions applicables aux autres constructions ou extensions à usage d'activité ou d'équipement

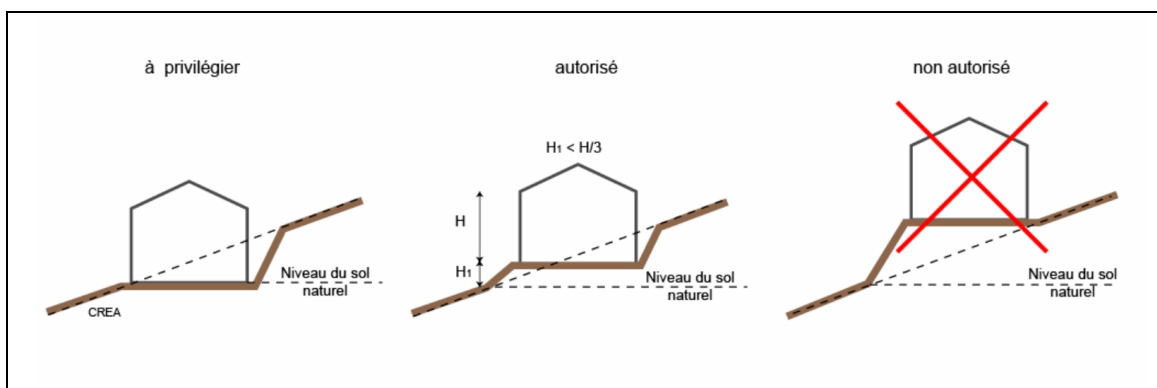
a) Implantation

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus.

Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront privilégiés aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Toutefois, l'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition que la hauteur du remblai soit limitée à 1/3 de la hauteur de la façade du bâtiment à la panne sablière.



b) Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- soit en tuile ou matériau de teinte similaire (se rapprochant des teintes RAL 8012 brun rouge ou 3009 rouge oxyde)
- soit en acier de teinte sombre (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) et d'aspect mat
- soit en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées ou végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés. Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

c) Façades

Les façades seront réalisées :

- en maçonnerie de pierre naturelle de pays ou enduit de teinte soutenue (cendre beige foncé)
- en bardage métallique de teinte sombre et d'aspect mat : nuances de gris (se rapprochant des teintes RAL 7003 gris mousse, 7023 gris béton, 7030 gris pierre, 7033 gris ciment) ou de vert (se rapprochant des teintes RAL 6003 vert olive, RAL 6005 vert mousse, RAL 6013 vert ajonc)
- en bardage de bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint dans les harmonies de teintes proposées ci-dessus, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

d) Aires de stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage de matériaux, matières premières, ferrailles..., ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masque bâti approprié.

5- Dispositions applicables aux constructions légères et abris nécessaires à l'activité de maraîchage, autorisées en secteur Np

Les matériaux de façade des serres de maraîchages seront constitués :

- de bois, naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds,
- de verre, plaques ou bâches de plastique translucide.

Leurs couvertures seront en bardage métallique pré laqué de teinte foncée, en tuiles, en verre, plaques ou bâches de plastique translucide.

Les tunnels agricoles, destinés au stockage des récoltes ou à l'abri de matériel, devront s'appuyer sur un élément de paysage (haie, bosquet...) existant ou à créer, permettant une intégration satisfaisante dans l'environnement. La bâche polyéthylène sera de teinte vert sombre. Les menuiseries et accessoires seront de teinte identique.

6- Dispositions applicables aux annexes

Il n'est pas fixé de règle pour la couverture des annexes. Celle-ci devra présenter une harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les faibles pentes sont autorisées.

7- Dispositions applicables aux clôtures

Les clôtures seront constituées de :

- murs en pierres sèches, d'une hauteur maximum de 1,25 mètre,
- clôture en bois, transparente, partant du sol, limitée à 1,25 mètre de hauteur,
- haie vive, composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol, limité à 1,80 mètre,
- clôture de type agricole, constituée de piquets de bois brut, avec fils de fer ou grillage à moutons, limitée à 1,25 mètre de hauteur.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les haies, bosquets et alignement d'arbres existants seront prioritairement préservés, afin de maintenir le caractère champêtre des aménagements. Les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbustes pour constitution de haies	Arbres pour bosquets
Carpinus betulus (charme commun)	Carpinus betulus (charme commun)
Coryllus avellana (noisetier commun)	Quercus pubescens (chêne pubescent)
Euvonymus alatus (fusain)	Quercus pyrenaica (chêne tauzin)
Juniperus communis (genévrier)	Quercus ilex (chêne vert)
Sambucus nigra (sureau noir)	Fraxinus excelsior (frêne commun)
Viburnum tomentosum (viorne)	Zelkova carpinifolia (orme)
Prunus spinosa (prunellier)	Juglans regia (noyer commun)
Ilex aquifolium (houx commun)	Essences fruitières locales : merisiers, pommiers, poiriers, pruniers
Syringa vulgaris (lilas commun)	

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès, plateformes de stationnement et de manœuvre autour des constructions sera de préférence réalisé avec des empièvements (gravillon stabilisé, pierres concassées...) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

2- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements y sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

LEXIQUE

Surface de plancher

Article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol

Superficie occupée par l'ensemble des constructions et parties couvertes fermées ou non, implantées sur un terrain, mesurée à l'extérieur des murs, quel que soit l'usage de la construction (habitation, garage, abris...).