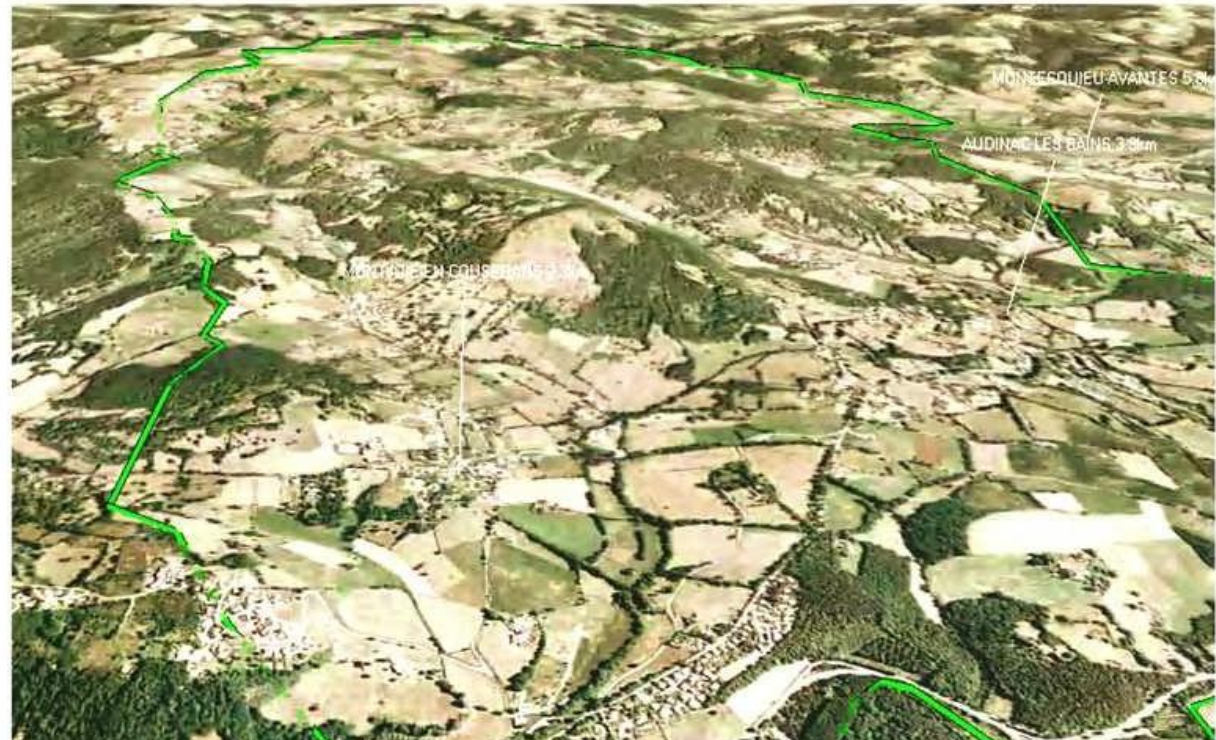


Commune de Montjoie en Couserans



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

4.2

Règlement partie écrite

PLU approuvé le 18/09/2009
1ère Modification simplifiée approuvée le 19/01/2018
2ème Modification simplifiée approuvée le 11/09/2021

ZONE UA.....	3
ZONE UB.....	8
ZONE UI.....	13
ZONE AU.....	18
ZONE AU0.....	23
ZONE A.....	27
ZONE N.....	33

ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit du centre ville historique et des noyaux des hameaux anciens. Cette zone accueille essentiellement de l'habitat, mais aussi essentiellement dans le bourg centre des services et des activités compatibles avec la vie urbaine. Le tissu urbain est continu et les bâtiments construits à l'alignement des voies.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux, de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

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

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Il sera réalisé en façade de préférence, à condition qu'ils s'insèrent au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au zonage d'assainissement.

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

Cas général

Les constructions doivent être implantées

- à l'alignement

Cas particuliers

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être acceptées

- dans le cas d'adaptation au parcellaire, notamment sur parcelle d'angle ou par rapport au bâti existant ou en fonction de la configuration des lieux
- dans les lotissements et ensembles d'habitation à condition que soient respectées les règles de sécurité

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

La distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

Article UA 9 : emprise au sol des constructions

Règlement partie écrite

Non règlementée.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, tous éléments fonctionnels exclus.

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, la hauteur devra s'aligner avec une des deux hauteurs mitoyennes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les types existants : tuiles, ardoises ou matériaux similaires, d'une pente comprise entre 25 et 50 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel, ils pourront être traités en matériaux naturels comme le bois ou la pierre.

Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre. D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement

- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail, 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet pas la réalisation des places de stationnement une participation pourra être demandée par la Commune.

Article UA 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle est constituée par la périphérie du tissu ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

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

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD hors agglomération.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au zonage d'assainissement.

En tout état de cause, la taille des parcelles ne doit pas être inférieure à 800m².

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

En zone urbaine toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Hors agglomération les règles de recul sont :

- pour la RD117, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe.
- pour la RD627, les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les RD218, 18E et 235, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlementée.

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé, elles pourront être réalisées en toiture végétale et recevoir des équipements destinés aux énergies renouvelables.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels dont le bois et la pierre. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barrièrage bois doublé ou non d'une haie végétale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement, dans le cadre d'opérations d'ensemble s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Article UB 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les opérations d'ensemble devront réserver des espaces communs.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13

ZONE UI

Caractère de la zone :

La zone UI correspond à un ensemble de terrains occupés par des activités artisanales, industrielles et commerciales.

Article UI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisée dans l'article UI 2.
- Les constructions à usage agricole
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements et affouillements du sol

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

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée
- les aménagements de constructions existantes sans changements d'affectation
- Dans les zones de bruit telles qu'elles résultent des dispositions de l'arrêté préfectoral portant sur le classement sonore de la RD 117, tous les bâtiments projetés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Article UI 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

1 eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2 Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales- irrigation- drainage

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 électricité – téléphone

les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article UI 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au zonage d'assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci- dessus sont possibles dans le cas d'adaptation au parcellaire ou en fonction de la configuration des lieux, à condition que soient respectées les règles de sécurité.

- pour la RD117, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UI 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Tout dépôt de ferraille ou matériaux nécessaires à l'activité devra respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

Néant

Article UI 9 ; emprise au sol des constructions

Néant

Article UI 10 : hauteur maximale des constructions

la hauteur en tout point des constructions autres que celles à usage d'habitation, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 15 mètres.

la hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation autorisées, comptée à partir du niveau du sol extérieur, ne devra pas dépasser 10 mètres.

Des dépassements de hauteur seront autorisés

- pour des nécessités techniques dûment motivées
- pour les cheminées, les éléments fonctionnels tels que antennes de télévision

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens, les éléments architecturaux composant les constructions, la couleur et la nature des matériaux en toiture, l'aspect et la teinte des revêtements de façade doivent apporter à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 2 mètres seront composées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum et d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Cette haie végétale sera plantée dans le cas où sa fonction est de masquer des dépôts de matériaux, que ce soit en limite de voies ou en limite séparative.

Outre ces dispositions, toutes modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants et toutes les constructions situées dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation, doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du PPR.

Article UI 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 1 places par logement

- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR au titre du risque inondation, les aires de stationnement doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article UI 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres seront traités au moins à 10% en espaces verts, notamment les espaces libres compris entre la construction et l'alignement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU correspond à un ensemble de terrains non bâtis à proximité des zones bâties, destinés à accueillir l'urbanisation future.

Les zones 1AU et 2AU correspondent à des ensembles de terrains non bâtis à proximité de secteurs urbanisés pour lesquelles un aménagement d'ensemble est nécessaire.

Pour les zones 1AU les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Pour les zones 2AU les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans une logique de lotissement durable.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- en zone 1AU et 2AU
 - les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- en zone AU2
 - les constructions réalisées individuellement

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'habitat
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD hors agglomération.

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de ce réseau, le recueil, le traitement et l'élimination des eaux usées domestiques sera conforme au dispositif d'assainissement autonome préconisé dans les annexes sanitaires du présent PLU.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 -électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au zonage d'assainissement.

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

En l'absence d'indications aux schémas d'orientation d'aménagement des quartiers, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- pour la RD117, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe.
- pour la RD627, les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les RD218, 18E et 235, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.

Article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une au moins des limites séparatives
- soit à 3 m minimum sans que la distance par rapport à l'autre mitoyenneté soit inférieure à la moitié de sa hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementée

Article AU 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus..

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé, elles pourront être réalisées en toiture végétale et recevoir des équipements destinés aux énergies renouvelables.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels dont le bois et la pierre. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois doublé ou non d'une haie végétale.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement, dans le cadre d'opérations d'ensemble s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots.
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Article AU 13 : espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les opérations d'ensemble devront réserver des espaces communs.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ZONE AUO

Caractère de la zone :

La zone AUo correspond à un ensemble de terrains agricoles à proximité de la zone urbaine dont une urbanisation est envisagée.

La constructibilité de cette zone ne sera possible qu'après modification du PLU, renforcement des réseaux et amendement Dupont pour la zone située en bordure de la RD 117.

Article AUo 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article AUo2

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- 1- l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 30% de la SHON existante, que la SHON de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 300 m², extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
- 2- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUo 3 : Accès et voirie

Toute construction ou installation doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article AUo 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2- Assainissement

2.1 eaux usées

les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article AUo 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

.En bordure de la RD117, les constructions doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 40 mètres pour les autres constructions.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant et à 15 m de la RD 627

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUo 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementée

Article AUo 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article AUo 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser la hauteur de la maison existante, celle des annexes ne devra pas dépasser 3.50 m à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUo 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Article AUo 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article AUo 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Article AUo 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond à un ensemble de terrains à vocation agricole.

Elle comprend un secteur A0 à proximité de certains secteurs urbanisés où toute nouvelle construction sera interdite.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2 et notamment :

- 1- La construction d'habitations réalisées individuellement ou en opération groupée
- 2- Les activités industrielles, artisanales de commerce et de services
- 3- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux non liées à une activité existante
- 4- Le stationnement, quelque soit la durée, de caravanes, de mobile home hors terrain aménagé
- 5- Les terrains de camping-caravaning exceptés ceux visés à l'article A 2
- 6- La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à l'activité agricole
- 7- L'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol
- 8- En secteur A0 :
 - La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole
 - La création de chenils
 - Les terrains de camping caravaning y compris ceux liés à l'activité agricole

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- 1- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole :

- les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage et d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
 - les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'elles soient justifiées par une présence permanente et rapprochée du siège d'exploitation. La construction sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiées.
 - les constructions directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente de produits à la ferme, camping à la ferme, ...) à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée, qu'elles soient intégrées à leur environnement, et que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
 - la construction, sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement,
 - les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garages, abris...) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant,
 - les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- 2- les terrains de camping caravaning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'ils jouxtent les constructions existantes et qu'ils comprennent au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.
- 3- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles
- 4- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 5- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 6- En secteur A0 sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- L'extension et l'aménagement mesurés des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100m d'une zone urbaine
 - L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole
 - L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente de produits à la ferme, ...)
 - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- 5- L'extension des habitations existantes qui ne porte pas atteinte à une activité ou un usage agricole, pastoral ou forestier voisin dans la limite de 20% de la surface de plancher (SDP) existante et à condition que l'ensemble (existant + extension) ne dépasse pas un total de 250 m² de SDP.
- 6- Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) qui ne porte pas atteinte à une activité ou un usage agricole, pastoral ou forestier voisin et à condition qu'elles soient implantées à 35 mètres au maximum de la maison d'habitation, que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m² (à l'exception des piscines qui pourront avoir une emprise au sol supplémentaire de 80m² maximum).
- 7- Les constructions d'abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m².
- 8- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme à condition que ces changements de destination ne modifient pas l'emprise au sol des bâtiments et leur volumétrie initiales. Par ailleurs, pour ces bâtiments identifiés sur le règlement graphique, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique.

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès sur les RD hors agglomération est interdit.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales- irrigation- drainage

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au zonage d'assainissement.

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

- pour la RD117, les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe.
- pour la RD627, les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 20 mètres pour les autres constructions.
- pour les RD218, 18E et 235, les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 10 mètres pour les autres constructions.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Néant

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Néant

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur à l'égout de la toiture, ne devra pas dépasser tous éléments fonctionnels exclus :

- 7.00 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les constructions à usage agricole,
- des dépassements peuvent être admis pour certains éléments fonctionnels des installations autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions, modifications, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Pour les maisons d'habitation : les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants

-Pour les bâtiments agricoles : les couvertures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 15 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé, les revêtements de façades pourront être réalisés en bois.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures si elles sont prévues, présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité de ses paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Plusieurs secteurs sont distingués :

- Un secteur NI réservé à l'aménagement d'un parc résidentiel et de loisirs existant
- Le secteur Nh constitué de petits secteurs situés en zone agricole qui correspondent à du bâti existant non agricole.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- 1- les constructions à usage d'habitation
- 2- les bâtiments d'activités industrielles et artisanales
- 3- les installations classées
- 4- les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux
- 5- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping- caravaning en dehors du secteur NI
- 6- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- 1- L'extension des habitations existantes qui ne porte pas atteinte à une activité ou un usage agricole, pastoral ou forestier voisin dans la limite de 20% de la surface de plancher (SDP) existante et à condition que l'ensemble (existant + extension) ne dépasse pas un total de 250 m² de SDP. Cette règle est valable pour le secteur Nh.
- 2- Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) qui ne porte pas atteinte à une activité ou un usage agricole, pastoral ou forestier voisin et à condition qu'elles soient implantées à 35 mètres au maximum de la maison d'habitation, que leur emprise au sol totale cumulée ne dépasse pas 100 m² (à l'exception des piscines qui pourront avoir une emprise au sol supplémentaire de 80m² maximum). Cette règle est valable pour le secteur Nh.

- 3- les constructions d'abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m²
- 6- les installations liées aux activités de loisirs
- 4- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- 8- les aires de stationnement ouvertes au public
- 5- Pour le secteur NI : l'extension des possibilités d'hébergement en conformité avec le Parc Résidentiel de Loisirs
- 6- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en application de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme à condition que ces changements de destination ne modifient pas l'emprise au sol des bâtiments et leur volumétrie initiales. Par ailleurs, pour ces bâtiments identifiés sur le règlement graphique, seules les sous-destinations suivantes sont autorisées : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique.
Cette règle est valable pour le secteur Nh.

Article N 3 : Accès et voirie

Toute construction ou installation doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Dans le secteur NI : toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

Dans le secteur Nh : les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

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

2.2 eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En secteur NI, néant.

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

En bordure de la RD117, les constructions doivent être implantées à 50 mètres minimum de l'axe pour les habitations, et 40 mètres pour les autres constructions.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant et à 15 m de la RD 627

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementée

Article N 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article N 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser la hauteur de la maison existante, celle des annexes ne devra pas dépasser 3.50 m à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article N 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé Il n'est pas fixé de COS.