

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE
COMMUNE DE

LORP-SENTARAILLE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
DEUXIEME REVISION

DEUXIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**
bureau associé ATELIER DU PRIEURE
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF.....	7
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS.....	7
T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	9
ZONE UA	10
ZONE UB.....	20
ZONE UF.....	31
ZONE Uaer.....	39
ZONE UL.....	44
ZONE AU	50
ZONE AUF.....	60
ZONE AUL.....	67
ZONE AUo.....	72
ZONE A	74
ZONE N.....	85
ANNEXE : NUANCIER DES COULEURS DE FACADE (PNR)	92

TITRE - I - DISPOSITIONS

GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LORP-SENTARAILLE.

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - L'article L424.1 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer),

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.26 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.27 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - L'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations Préalables.

4 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

5 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- les espaces boisés classés
- les bâtiments de la zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial
- les éléments d'environnement à protéger au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : zone humide, lande sèche à Callune
- les accès uniques obligatoires
- l'enveloppe de la ZAC de Sentaraille correspondant à la zone d'activités intercommunale
- l'enveloppe des zones affectées par le bruit de part et d'autre des voies classées bruyantes
- le fuseau du projet à terme de la déviation de la RD117

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone UA, correspondant aux centres historiques du village de Lorp et du hameau de Sentaraille ; un secteur a été créé : le secteur UAn, qui est situé à proximité d'un bâtiment d'élevage en activité,
- la zone UB, correspondant au tissu urbain récent à vocation d'habitat ; 3 secteurs ont été créés : le secteur UB à vocation d'habitat, et le secteur UBa à vocation mixte habitat/activités ; ces 2 secteurs sont desservis par le réseau d'assainissement collectif ou bien le seront à terme ; le secteur UBc correspondant au tissu urbain récent non desservi par le réseau d'assainissement collectif, et qui ne le sera pas
- la zone UF, qui correspond à la zone d'activités de la commune. 2 secteurs ont été créés : le secteur UFa, correspondant à un commerce de détail d'équipements automobiles, et le secteur UF, correspondant aux autres activités économiques de la commune,
- la zone UL, qui correspond à la petite zone de loisirs d'Antichan attenante à l'aérodrome,
- la zone Uaer, qui correspond à l'aérodrome d'Antichan

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UAn, UB, UBa, UBc, UF, UFa, UL, Uaer et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ; elle comporte 3 secteurs : le secteur AU2, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone ou de chacun des îlots composant la zone ; le secteur AU2a, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant soit la totalité de la zone, soit une superficie de 0.8Ha, soit le solde de la zone ; le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup,
- la zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; elle comporte 2 secteurs : le secteur AUF, pouvant recevoir des activités d'artisanat, petites industries, et le secteur AUFc, qui ne recevra que des activités commerciales
- la zone AUL correspondant à la réalisation future de la salle polyvalente de la commune
- la zone AUo, zone d'urbanisation future bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU ; 2 secteurs ont été définis : le secteur AUo à vocation résidentielle, et le secteur AUFco, à vocation commerciale.

repérées au plan par leurs indices respectifs AU, AU1, AU1a, AU2, AUF, AUFc, AUFco, AUL, AUo, et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

la zone A, zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ; elle est pourvue de plusieurs secteurs : le secteur Ap, dans lequel les nouvelles constructions, y compris à usage agricole, sont interdites ; le secteur Ac, correspondant à des sites remarquables incluant un parc de grand intérêt paysager accompagné ou non d'un bâti remarquable (château de Bagens) ; le secteur Atvb, correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors biologiques inscrits dans le terroir agricole

repérées au plan par leur indice A, Ac, Ap, Atvb et délimitées par un tireté.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur NI correspond au complexe site de l'ancienne papeterie Berges au Prat de Ritou,
- le secteur Ntvb correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors biologiques inscrits dans le milieu naturel
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle (richesse du milieu naturel)

repérées au plan par leurs indices respectifs N, NI, Ntvb, et délimitées par un tireté.

5 - Les TERRAINS CLASSÉS correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC), auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans conformément à la légende : par un tramage à grands carrés pour les EBC surfaciques, par des petits ronds alignés pour les EBC linéaires (haies, alignements remarquables), par des étoiles pour les EBC ponctuels (arbres isolés remarquables).

6 - les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

7 - LES ACCÈS UNIQUES OBLIGATOIRES (flèche)

8 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR pour des motifs paysagers, culturels ou écologiques au titre du code de l'urbanisme : zone humide (trame formée de touffes d'herbe stylisées), Lande sèche à Callune (trame formée de points grossiers)

9 - LES BATIMENTS DE LA ZONE AGRICOLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (étoile cerclée)

10 - L'ENVELOPPE DES ZONES AFFECTÉES PAR LE BRUIT de part et d'autre des voies classées bruyantes (tramage de petits points)

11 - LE FUSEAU DU PROJET DE DEVIATION DE LA RD117 (lignes)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 -Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : ZONE INONDABLE

Un plan de prévention des risques d'inondation (PPR) a été réalisé sur le territoire communal de LORP-SENTARAILLE. Il est annexé au dossier du PLU (plan de prévention des risques + règlement écrit). Le règlement du PLU renvoie au règlement du PPR, lequel constitue un document d'urbanisme d'ordre supérieur. En particulier, dans les zones à risques naturels du PPR :

- les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol édictées dans le règlement du PPR s'appliquent au règlement du PLU,
- les constructions et installations autorisées doivent respecter les prescriptions définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels qui vaut servitude d'utilité publique, et qui figure en annexe du dossier PLU (plan + règlement)

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

ARTICLE 8 : CLOTURES

Suite à la délibération en date du 16/11/2020, toute construction de clôture est soumise à une procédure de déclaration préalable.

T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S

A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S

Z O N E S

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien du village de Lorp, ainsi que le centre ancien du hameau de Sentaraille. Le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services. Un secteur a été créé : le secteur UAn, qui est situé à proximité d'un bâtiment d'élevage en activité, et soumis à l'article L111.3 du code rural.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- Les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés quelle que soit la durée
- Les pylônes radio-téléphoniques
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux et les dépôts à ciel ouvert
- Dans le secteur UAn, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UAn2

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

— les entreprises artisanales et commerciales liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, transport, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— Dans le secteur UAn :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de la surface de plancher avec un

maximum de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

— la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...)

— en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.5 mètres.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

Rappel : L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement :

- toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et, lorsqu'elle existe, à la carte d'aptitude des sols définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, 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, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

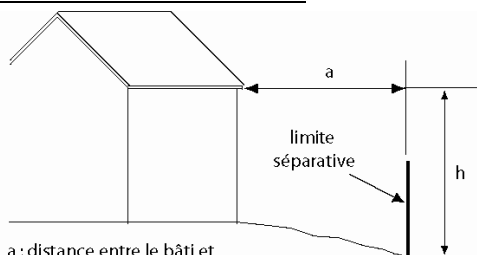
1 - Rappel : Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

2 - Cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée.

3 - Cas particuliers :

- L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine,
- Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être implantées à 2m minimum des limites d'emprise des voies,
- Les garages devront être implantés soit à l'alignement, soit avec un recul de 5 mètres minimum, à condition que l'alignement soit matérialisé par un mur bahut,
- En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

♦ Dans une profondeur de 15 m mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives. Dans le cas où la construction n'est implantée que sur l'une des limites séparatives, la distance de la construction par rapport à l'autre limite

séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- ◆ Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une implantation en limite pourra être cependant admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres.
- ◆ Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être implantées à 2m minimum des limites séparatives.
- ◆ En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

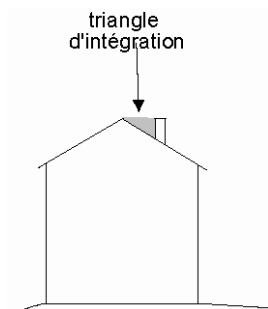
✓ Cas général :

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue doit être au maximum égale à celle de la maison d'habitation la plus proche et la plus élevée, sans pouvoir excéder 9 m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément au code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

✓ Constructions à usage d'équipements publics : Néant

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



◆ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma). Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation doivent être invisibles depuis la voie publique.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

◆ Dispositions particulières : Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles :

✓ constructions existantes :

• Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, mais à l'exception des vérandas, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques, ardoises...) sont interdites hors bâtiments publics. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

• Ouvertures :

Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)

Les fenêtres seront en bois ou similaires, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées.

Les volets en bois seront conservés, ou reconstruits à l'identique. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres et rails soient rendus invisibles du domaine public.

Les menuiseries de couleurs vives sont interdites.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

• Façades :

Les façades existantes en pierre ou en galets de rivière seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être réalisés à pierre vue (jointoiements en remplissage ou en creux interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches seront exclues ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement. La finition sera talochée, lissée ou broyée ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. En particulier, si elles sont enduites, les façades seront de la même teinte que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

• Ouvrages en saillie :

les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

✓ constructions nouvelles de bâtiments publics : Non réglementé

✓ autres constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits. Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse, ou d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La finition sera grattée, talochée ou lisse ; les finitions écrasées sont interdites, de même que les baguettes d'angle. Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie. En particulier, les façades enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal.

✓ Clôtures:

- Les clôtures existantes en galets ou en pierre devront être conservées.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut (cas général) et 1.60m pour les clôtures sur rue. Le mur bahut sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les haies artificielles, brise-vues, panneaux sont interdites.
- La hauteur du mur bahut, s'il est construit, aura une hauteur fixée à 0.60 m. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne pédonculé, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.
- Dans la zone inondable, les clôtures doivent être transparentes hydrauliquement.
- Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

7 - Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés
- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un

véhicule est de 25 m², accès compris. Les besoins doivent être 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 :

✓ Habitations:

Il est imposé une place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 40 m² de surface de vente pour les commerces,

→ par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la surface de plancher à usage de bureau et le 1/4 de la surface de plancher de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus contraignante.

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

◆ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à un tissu urbain récent dense desservi par le réseau collectif d'assainissement. La zone UB est destinée à recevoir des habitations, des commerces ou de bureaux. Trois secteurs ont été créés : un secteur UB, à vocation essentiellement d'habitat, et le secteur UBa, à vocation nettement plus mixte : habitat / activités, tous 2 desservis par le réseau d'assainissement collectif, ou qui le seront à terme ; le secteur UBc, qui ne sera pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - cas général : Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants

2 - dans la zone UBc d'Antichan, soumise au Plan d'Exposition au Bruit (PEB), les constructions d'habitat groupé ou collectif sont interdites dans la zone C du PEB

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - activités : Les entreprises artisanales et commerciales liées à l'activité normale du bourg (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, transport, réparations et services...), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

2 - dans la zone C du PEB de la zone UBc d'Antichan, soumise au Plan d'Exposition au Bruit, les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances,

3 - dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations qu'ils doivent desservir, à la défense incendie et ne peuvent en aucun cas être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise.

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

2 - voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

3 - Déchets ménagers :

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique pour les opérations d'ensemble ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits pour les opérations d'ensemble.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

◆ Secteurs UB, UBa :

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

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la réglementation. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié

◆ Secteur UBc :

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit ; 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, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Sur chaque unité foncière, il est préconisé de stocker une partie ou la totalité des eaux pluviales pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...), selon un ratio de l'ordre de 10 litres/m² de surface de plancher. Dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé dans les espaces collectifs un stockage de l'ordre de 20 litres/m² de surface de plancher attribué par le lotissement.

3 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

- Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite. Pour les autres constructions :

1 - VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

1.1 - Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites d'emprise.

1.2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

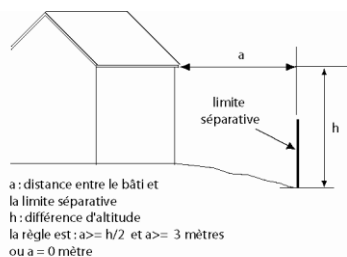
1.3 - Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

2 - AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics et qu'ils ne soient pas en surplomb du domaine public.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



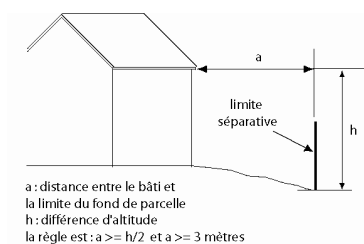
Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.

✓ secteur UB :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ **secteurs UBa, UBc :**



Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

✓ **piscines et ouvrages techniques:**

Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

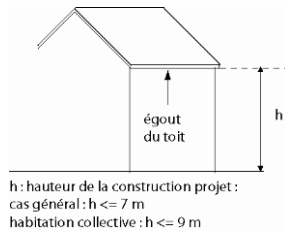
- 1 - secteurs UB, UBc : Non réglementé.
- 2 - secteur UBa : La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 6 m.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines, ni à l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1 - secteur UB : Non réglementé.
- 2 - secteur UBa : L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas être supérieure à 50%
- 3 - secteur UBc : L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas être supérieure à 25%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - secteurs UB, UBc:



La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Pour les bâtiments publics, cette hauteur est portée à 9m.

2 - secteur UBa:

La hauteur, telle que définie ci-avant, est portée à 9,0 mètres

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif ou les bâtiments publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...). Les constructions en bardage bois sont autorisées.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation doivent être invisibles depuis la voie publique.
- Façades (y compris annexes bâties): Les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse, ou d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La finition sera grattée, talochée ou lisse ; les finitions écrasées sont interdites, de même que les baguettes d'angle ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

Pour les établissements commerciaux : pas de règle.

- L'emploi du bois sera privilégié, tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public. Les volets roulants seront de teinte mate ou foncée.
- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, y compris les annexes bâties, à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle),

- des établissements commerciaux (pas de règle)
- des vérandas

La pente sera de 30 à 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante, à l'exception des toitures en taule ondulée ou en bac acier, qui sont interdits.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; les façades des annexes enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal, à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol.

• Clôtures:

+ Les clôtures existantes en galets ou en pierre devront être conservées.

+ Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres (cas général) et 1.60m pour les clôtures sur rue. Le mur bahut, s'il est construit, aura une hauteur fixée à 0.60 m. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne pédonculé, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Les haies artificielles, brise-vues, panneaux sont interdites.

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

+ Dans la zone inondable, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

+ Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

• Capteurs solaires et éoliennes :

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés,
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont autorisés,
- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits.

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination :
 - 2 places de stationnement par logement
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans le cas de création de zone de stationnement liée à des équipements publics, un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

◆ Véhicules à 2 roues: Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Dans chaque lot, 20% au moins de la surface devra être engazonnée.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

**ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. Elle est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux. Une partie de la zone UF correspond à l'enveloppe de la ZAC de Sentaraille, créée sur les communes de Lorp-Sentaraille et de Caumont par arrêté préfectoral en date du 27/03/1973.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC figurant au plan de zonage, le règlement de la zone UF renvoie au règlement de la ZAC, figurant en annexe du dossier PLU.

De plus, un autre secteur a été créé (secteur UFa), correspondant à un commerce de détail d'équipements automobiles.

Le règlement qui suit ne concerne donc que la partie de la zone UF hors enveloppe de la ZAC, ainsi que le secteur UFa.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes et mobil homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements industriels, artisanaux, de services, commerciaux... à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, qu'elles soient limitées à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher, et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la

présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés

- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

2 - voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

3 - Déchets ménagers

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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 - Electricité - Téléphone

- Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le

domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - RD117 :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 20 m par rapport à l'axe de la chaussée.

2 - autres voies :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

3 - Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments ne devra pas faire obstacle à la défense incendie.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Cas général :

- ◆ Secteur UF : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'égout du toit, et à 15 m du faîtage.
- ◆ Secteur UFa : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit, et à 17 m du faîtage.
- ◆ Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ...

2 - Remarque : Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 2.0 m ; elles devront être constituées par une maille métallique

soudée de couleur grise, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur grise, sans dés de fondation apparents ; les murs bahuts sont interdits ; les clôtures qui ne donnent pas sur la rue seront doublées d'une haie vive plurispécifique. Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins. Les autres murs pleins et les poteaux en béton sont interdits.
- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti.
- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé au minimum :

- bureaux et services : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- commerces : une place pour 40 m² de surface de vente. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible ;

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- Commerce, artisanat, industrie : 1 place pour 100m² de surface bâtie
- Entrepôts : Néant

ARTICLE UF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.
- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations. A l'intérieur de la zone, les voies publiques seront bordées d'un alignement d'arbres de haut-jet à raison d'un arbre pour 10 m de longueur de chaussée.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE Uaer

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uaer correspond au domaine aéronautique de la commune.

ARTICLE Uaer 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en Uaer2

ARTICLE Uaer 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ✓ Toutes occupations et utilisations du sol liées à l'activité aéronautique (constructions, établissements industriels et commerciaux, dépôts nécessaires au fonctionnement du service aéronautique, installations classées...),
- ✓ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux de la zone
- ✓ les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone

ARTICLE Uaer 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de visibilité.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie, de la protection civile.
3. La largeur de plate-forme des voies nouvelles ne peut être inférieure à 8 m.

ARTICLE Uaer 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Eaux industrielles :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques permettant de desservir les installations projetées. Il lui appartient de faire la preuve qu'il satisfait au règlement en vigueur en matière de défense incendie, soit au moyen du réseau d'eau potable, soit au moyen des eaux industrielles.

3 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement non collectifs des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Le permis de construire pourra imposer les dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

ARTICLE Uaer 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE Uaer 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée, sauf les bureaux de gardien et de pointage qui pourront être construits à l'alignement.

Les dépôts doivent respecter une marge d'isolement de 10m de largeur comptés à partir de l'alignement de la voie.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE Uaer 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE Uaer 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments ne devra pas faire obstacle à la défense incendie.

ARTICLE Uaer 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uaer 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas excéder 10m à l'égout du toit et 15m au faîtage.

ARTICLE Uaer 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les superstructures et les terrains utilisés ou non doivent être aménagés et entretenus, de telle sorte que l'aspect général et la propreté de la zone soient satisfaisants.

ARTICLE Uaer 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules lourds et légers correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule léger (ou particulier) y compris les accès, est de 25m².

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE Uaer 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2. Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues

4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

ARTICLE Uaer 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE Uaer 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE Uaer 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond au tissu urbain à vocation touristique et de loisirs (camping-caravaning, hôtellerie, restauration...).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) Les constructions à vocation sportive, culturelle ou de loisirs
- 2) Les terrains de camping-caravaning, habitations légères de loisir, parcs résidentiels de loisirs, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain environnant
- 3) Les constructions à usage commercial ou de service liées à la vocation de la zone (hôtellerie, restaurants, accueil du public, boutique...)
- 4) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées
- 5) Le centre météo-France et les installations qui lui sont nécessaires pour assurer son fonctionnement
- 6) Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- 7) Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 8) Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères.

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.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers :

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries:

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7,0 mètres sous sablière.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-avant, la hauteur de la construction projetée pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes, panneaux photovoltaïques...).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur (simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux) compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. En ce qui concerne les couleurs des façades (y compris annexes bâties), on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement.

2 - Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, améliorer ou rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

3 - Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5 - Cas des capteurs solaires : Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

6 - Clôtures : Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités sportive ou de loisir.

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces verts

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert paysager sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement). La zone AU est constituée des secteurs suivants : le secteur AU2, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone ou l'un des îlots composant la zone ; le secteur AU2a, qui ne pourra être ouvert que par une opération d'ensemble concernant soit la totalité de la zone, soit une superficie de 0.8Ha, soit le solde de la zone ; le secteur AU1, dont l'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que :
 - Secteur AU2 : si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone ou l'un des îlots composant la zone,
 - Secteur AU2a : si elle fait partie d'une opération d'ensemble concernant soit la totalité de la zone, soit une superficie de 0.8Ha, soit le solde de la zone
- La constructibilité des zones AU est subordonnée au respect des schémas d'organisation de zones figurant dans les orientations d'aménagement (pièce 3.2 du

dossier PLU) ; en particulier, dans les zones AU où sont identifiés des parcs de logements locatifs sociaux, d'immeubles collectifs ou de maisons de Ville, le pourcentage minimum de logements sociaux, d'immeubles collectifs et de maisons de ville doit être respecté conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

— Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement,, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

— dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, 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.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

Les accès aux zones AU se feront obligatoirement selon les flèches marquant l'accès obligatoire comme indiqué dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 3.2 du dossier PLU) et dans le document graphique (plan de zonage), lorsqu'elles existent.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

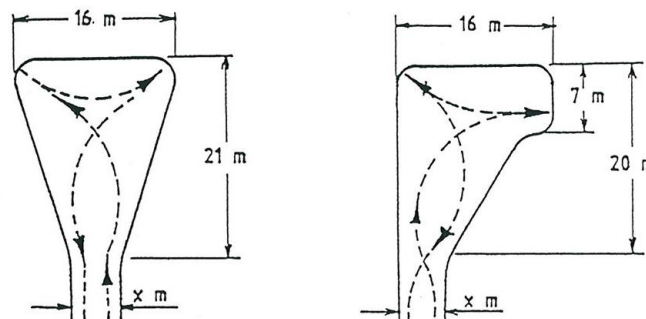
◆ Voies primaires :

La largeur minimale des plate-formes des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones AU (cf orientations d'aménagement), devra respecter la valeur indiquée dans ces schémas (non compris les éventuels talutages liés à la topographie des lieux) ; cette largeur est dans certains cas définie par îlot.

◆ Voies secondaires : La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations de moins de 15 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 8.0m pour des opérations de 15 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 15 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ 10.0m pour des opérations supérieures à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 20 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot
- ◆ A partir de 15 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.
- ◆ Les voies en sens uniques sont cependant autorisées ; dans ce cas, elles devront avoir une largeur totale minimale de 5.0m dont 3.5m de chaussée et 1.50m de trottoir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. L'aire de retournement devra respecter le croquis suivant :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

3 - Déchets ménagers :

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries :

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales devront garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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.

Sur chaque unité foncière, il est préconisé de stocker une partie ou la totalité des eaux pluviales pour permettre des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...), selon un ratio de l'ordre de 10 litres/m² de surface de plancher. Dans les lotissements de plus de 10 lots, il est préconisé dans les espaces collectifs un stockage de l'ordre de 20 litres/m² de surface de plancher attribué par le lotissement.

3 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle doit être appliquée lot par lot.

1 - VOIES COMMUNALES OU DEPARTEMENTALES

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites d'emprise.

2 - AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées des limites d'emprise d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

3 - CAS PARTICULIERS

- En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite
- Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être implantées à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.
- des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✓ Les constructions doivent être édifiées :



- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ La règle doit être appliquée lot par lot.

✓ Cas particuliers :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics
- Les piscines ainsi que leurs abris strictement dédiés et leurs margelles devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives
- En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

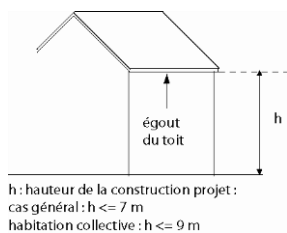
La distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projet :
cas général : $h \leq 7$ m
habitation collective : $h \leq 9$ m

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit de la façade aval de la construction, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Pour les bâtiments publics, cette hauteur est portée à 9m.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif ou les bâtiments publics.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Cas général ; constructions à usage commercial :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2- Autres constructions :

- Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...). Les constructions en bardage bois sont autorisées.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation doivent être invisibles depuis la voie publique.
- Façades (y compris annexes bâties): Les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse, ou d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La finition sera grattée, talochée ou lisse ; les finitions écrasées sont interdites, de même que les baguettes d'angle ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.
- L'emploi du bois sera privilégié, tant pour les fenêtres que pour les volets. Les couleurs vives sont interdites. En cas de pose de volets roulants, les coffres et rails devront être rendus invisibles du domaine public. Les volets roulants seront de teinte mate ou foncée.
- Toitures : elles doivent être en tuiles canal ou romane, y compris les annexes bâties, à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle),
 - des établissements commerciaux (pas de règle)
 - des vérandas

La pente sera de 30 à 35 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante, à l'exception des toitures en taule ondulée ou en bac acier, qui sont interdits.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie ; En particulier, les façades enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle).

3- Clôtures:

+Les clôtures existantes en galets ou en pierre devront être conservées.

+ Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètres (cas général) et 1.60m pour les clôtures sur rue. Le mur bahut, s'il est construit, aura une hauteur fixée à 0.60 m. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne pédonculé, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. Les haies artificielles, brise-vues, panneaux sont interdites.

+ Les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

+ Dans la zone inondable, la clôture devra être transparente hydrauliquement.

+ Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

4- Capteurs solaires:

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés,
- ✓ Au sol : les capteurs solaires sont autorisés,
- ✓ En façade : les capteurs solaires sont interdits.

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

◆ Véhicules à 4 roues ou plus :

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, auxquels il faut ajouter 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 40 m² de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Dans le cas de création de zone de stationnement liée à des équipements publics, un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

◆ Véhicules à 2 roues: Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de :

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale ou artisanale
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

A compter d'une opération d'au moins 15 lots, le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 60 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière. Ces espaces verts seront de 2 sortes :

- ✓ les espaces verts non linéaires, qui devront être regroupés en un seul point ou tout au plus en 2 points par opération ; ne sont pas considérés comme espace vert les bassins de rétention clôturés aux berges abruptes,
- ✓ les espaces verts linéaires, qui sont autorisés à concurrence de 10% de la surface totale des espaces verts de l'opération.

A cette disposition s'ajoutera un accompagnement paysager linéaire de la voirie.

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

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée aux activités ; elle comporte 2 secteurs : le secteur AUF, pouvant recevoir des activités d'artisanat et de petites industries, et le secteur AUFc, qui ne recevra que des activités commerciales

ARTICLE AUFc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ Secteur AUF :

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

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les établissements commerciaux
- Les carrières et gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes et mobil homes isolés constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants

✓ Secteur AUFc :

- En plus de ce qui précède (à l'exception des établissements commerciaux, lesquels sont autorisés), sont également interdits :
- les établissements industriels, artisanaux, de services, d'entrepôts

ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les orientations d'aménagement (schémas d'organisation de zone : pièce 3.2). Elle est toutefois possible au fur et à mesure des opérations.

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements commerciaux... à l'exclusion des entrepôts commerciaux
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient intégrées au bâti principal de l'activité, qu'elles soient limitées à 10% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 100m² de surface de plancher, et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés
- dans les zones de bruit repérées sur le document graphique selon la légende: sont autorisées en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux d'habitation autorisés doivent se soumettre aux exigences d'isolation acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

Les accès aux zones AUF se feront obligatoirement selon les flèches marquant l'accès obligatoire comme indiqué dans l'orientation d'aménagement de la zone (pièce 3.2 du dossier PLU) et dans le document graphique (plan de zonage), lorsqu'elles existent.

2 - voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.

3 - Déchets ménagers

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, les constructions qui le nécessitent devront mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation, et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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 - Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Cas général :

- **RD117** : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 35m de l'axe de la voie conformément à l'étude Amendement Dupont de la zone AUF de Hountas, figurant dans le dossier PLU (pièce 3.3)
- **Autres voies** : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

2 - Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE AUF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Cas général :

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 10 mètres en tout point de l'épave du toit, et à 15 m du faîtage. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants, ainsi que pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous ...

2 - Remarque : Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage
- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes
- Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 2.0 m ; elles devront être constituées par une maille métallique soudée de couleur grise, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur grise, sans dés de fondation apparents ; le mur bahut est interdit ; les clôtures qui ne donnent pas sur la rue seront doublées d'une haie vive plurispécifique. Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

- Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... seront intégrés dans un massif de maçonnerie enduit, supportant le portail. La hauteur du massif de maçonnerie ne pourra excéder 2 mètres. Les portails seront soit constitués d'un barreaudage vertical non torsadé, soit pleins. Les autres murs pleins et les poteaux en béton sont interdits
- Enseignes : Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur
- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits
- Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Véhicules à 4 roues ou plus : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum une place pour 40 m² de surface de vente. Ces surfaces pourront être modulées selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Un minimum de 30% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 60% au moins de ces 30% devront être végétalisées.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de : 1 place pour 100m² de surface bâtie

ARTICLE AUF 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée, en zone d'habitat extérieure à la zone, doivent être plantés de haies ou de doubles rangées d'arbres de haute tige disposées en rideau afin de masquer les installations. A l'intérieur de la zone, les voies publiques seront bordées d'un alignement d'arbres de haut-jet à raison d'un arbre pour 10 m de longueur de chaussée.
- Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux persistants ou marcescents (végétaux dont le feuillage se fane mais tombe difficilement, comme le chêne pubescent par exemple).

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AUF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AUF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond à la future salle polyvalente de la commune.

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en AUL2.

ARTICLE AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à vocation sportive, culturelle ou de loisirs
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères.

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.

2 - voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Déchets ménagers :

Une aire de présentation des déchets ménagers devra être prévue en limite de l'emprise publique ; elle devra être adaptée à l'opération, et intégrée dans le paysage.

4 - Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries:

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. 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.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

3 - Electricité - Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite

ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7,0 mètres sous sablière.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes, panneaux photovoltaïques...).

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur (simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux) compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

4 - Les clôtures ne sont pas obligatoires ; dans le cas où elles sont prévues, elles ne devront pas comporter de mur bahut.

5 - Cas des capteurs solaires : Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée.

Un minimum de 50% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 80% au moins de ces 50% devront être végétalisées.

Véhicules à 2 roues : Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités sportive ou de loisir.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces verts

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert paysager sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE AUL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE AUL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole que l'on envisage à terme d'urbaniser. Cette zone n'est pas équipée (mais selon les cas, elle est équipée ou pas à sa périphérie immédiate) et sa constructibilité est subordonnée à plusieurs conditions :

- réalisation des réseaux et des équipements, ou arrêt d'activité de l'étable (AUo Mendech),
- sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée afin de ne pas créer de déséquilibres entre le niveau des équipements publics et la nouvelle population correspondant à l'ouverture de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

2 secteurs ont été définis : le secteur AUo à vocation d'habitation, de commerces et services, et le secteur AUFco, à vocation commerciale. La zone AUo/AUFco a fait l'objet de schémas d'organisation interne figurant dans la pièce n° 3.2 du dossier PLU (Orientations d'aménagement et de programmation).

ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans 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 :

→ les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLES AUo 3 à 13

NÉANT

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLES AUo 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune. Elle comprend les secteurs suivants : le secteur Atvb, correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors biologiques inscrits dans le terroir agricole, le secteur Ap, correspondant au secteur agricole protégé en raison de la sensibilité paysagère du village, et le reste de la zone A ; le secteur Ac, correspondant à des sites remarquables incluant un parc de grand intérêt paysager accompagné ou non d'un bâti remarquable (château de Bagens).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

✓ secteurs A, Ac :

- 1) les constructions d'habitation autres que celles prévues à l'article A 2 ;
- 2) les constructions à usage :
 - a. d'hébergement hôtelier, excepté les gîtes ruraux
 - b. d'équipements collectifs autres que ceux autorisés sous conditions à l'article A2 suivant
 - c. de commerce et d'artisanat
 - d. de bureaux et de services
 - e. industriel
 - f. d'entrepôts
- 3) le stationnement des caravanes et mobil-homes isolés;
- 4) les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux autorisés dans l'article A2 ;
- 5) les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A 2 :
- 6) l'extension et l'aménagement des installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 de l'article A 2 ;
- 7) l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- 8) les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- 9) dans les zones humides repérées au plan de zonage et protégées au titre des éléments d'environnement à préserver au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme (trame formée de touffes d'herbe stylisées), sont interdits les drainages, assainissements, ouverture de fossés et d'une façon générale toute action qui pourrait avoir pour conséquence de dégrader la

zone humide (remblaiement, même superficiel, affouillement, dépôt de matériel, de matériaux, de fumier...)

✓ secteur Ap : à la liste précédente, ajouter :

- la construction de maison d'habitation même si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole,
- la création de chenils
- les terrains de camping-caravaning, même s'il s'agit de camping à la ferme
- les installations classées, même si elles sont liées à l'activité agricole
- la création de tout bâtiment lié à l'activité agricole (étable, stabulation, hangar de stockage de foin ou de matériel agricole...)

✓ secteur Atvb : à la liste précédente, ajouter :

- la création de tout bâtiment, même lié à l'activité agricole

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

✓ secteur Atvb :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.

✓ secteur Ac :

- Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures ...
- La construction de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site

✓ secteur Ap :

- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du

jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excède pas 40m² de surface de plancher

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.

✓ secteur A : à la liste précédente du secteur Ap, ajouter :

- La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, que l'activité agricole soit pré-existante, qu'elle nécessite une présence humaine permanente et rapprochée du centre d'exploitation, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate, sans pouvoir être supérieure à 50m, d'un centre d'exploitation en activité ; sont également autorisées dans ce cadre, la construction d'annexes à la maison d'habitation
- Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification de l'agrotourisme : accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme (campings comprenant au maximum 6 emplacements et 20 campeurs) à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sans pouvoir être supérieure à 50m, (sauf impossibilité technique dûment justifiée), qu'elles soient intégrées dans leur environnement, que l'activité de diversification soit dans le prolongement et accessoire aux activités agricoles de l'exploitation
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles
- La construction des bâtiments à usage agricole (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, hangars, bâtiments d'élevage...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques
- Pour les bâtiments repérés par une étoile selon la légende : sont autorisés, à condition que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole notamment par une sur-consommation d'espace agricole, et sous réserve du respect notamment des articles 3, 4, 11, les changements de destination des bâtiments, même dégradés sous réserve qu'ils ne soient pas assimilables à une ruine (il faut qu'il reste l'essentiel des murs porteurs) en maisons d'habitation
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

✓ Fuseau du projet de la future déviation de la RD117 : le département de l'Ariège devra être systématiquement consulté sur toute déclaration ou demande de permis.

ARTICLE A 3 - ACCES 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.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres

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 direct sur la RD 117 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - Eaux pluviales

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.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à :

✓ en bordure de la RD 117 :

- 75 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions

✓ en bordure des autres voies :

- 10 m pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour la circulation

2 - L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7.0 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne pourra excéder 10 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.
- La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

◆ Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation doivent être invisibles depuis la voie publique.
- Le talutage des constructions doit être :
 - soit limité à 0,80 mètre,

— soit interdit au profit d'un régalaqe du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle

◆ Restauration et aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle (secteur Ac):

• Couvertures :

- Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :
 - des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
 - des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.
- Les toits terrasses sont interdits.
- Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture
- Les toitures du bâti principal doivent être en ardoise ; le bâti annexe pourra être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques...) sont interdites. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

• Ouvertures :

- Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes...)
- Les fenêtres seront en bois ou similaires, de type « menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres et rails soient rendus invisibles du domaine public.
- Les volets en bois seront conservés, ou reconstruits à l'identique.
- Les menuiseries de couleurs vives sont interdites.
- Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

• Façades :

- Les façades existantes en pierre ou en galets de rivière seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être réalisés à pierre vue (jointoiements en remplissage ou en creux interdits).
- Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches

seront exclues ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement. La finition sera talochée, lissée ou brossée ; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

- Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. En particulier, les façades enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés

• Ouvrages en saillie :

- les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

◆ Restauration et aménagement de bâtiments récents :

- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante
- Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux) ; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; dans tous les cas, la toiture devra être identique à celle du bâti principal.

◆ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions (secteur A):

- A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et des annexes bâties doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge à l'exception :
 - des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés,
 - des annexes bâties de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle)

La toiture terrasse est autorisée si elle entièrement végétalisée.

- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie ; les annexes enduites seront de la même teinte que le bâtiment principal.

- Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, annexes comprises, les façades seront :

- soit en bois
- soit recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse, ou d'un enduit monocouche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La finition sera grattée, talochée ou lisse ; les finitions écrasées sont interdites, de même que les baguettes d'angle ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent règlement. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

- Les bâtiments agricoles autorisés devront recevoir une toiture à double pente ; la hauteur maximale du faitage est fixée à 10m ; les toitures monopente sont interdites sauf si le bâtiment s'appuie sur le relief naturel, dans ce cas la hauteur du faitage peut aller jusqu'à 12m. Dans un souci d'intégration paysagère, les éléments (toiture et/ou bardage) en bac acier et assimilés (onduline, toisite) seront de teinte gris foncé ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité afin de laisser le bois griser naturellement.

- ◆ Extension et aménagement de bâtiments agricoles (secteur A) :

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

- ◆ Dispositions particulières concernant les changements de destination autorisées en zone A:

- changement de destination autorisé au lieu-dit Pradassis : La reconstruction partielle ou totale du bâtiment existants, ainsi que son extension mesurée doivent être réalisées en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.
- le changement de destination autorisé au lieu-dit Peyregaou ne sera autorisé que s'il permet une meilleure intégration paysagère du bâti.

- ◆ clôtures :

- Cas général:

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. Les clôtures existantes en galets ou en pierre devront être conservées

- Maisons d'habitation existantes :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut (cas général) et 1.60m pour les clôtures sur rue.

Le mur bahut, s'il est construit, aura une hauteur fixée à 0.60 m ; il sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les haies artificielles, brise-vues, panneaux sont interdites. Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

- Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne pédonculé, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

- Dans la zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

◆ Capteurs solaires :

▪ Secteur Ac :

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés,

- ✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

▪ Secteurs A, Ap :

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

- Bâtiments agricoles existants : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

- Bâtiments agricoles nouveaux : les capteurs solaires en toiture sont autorisés à condition que le bâtiment soit implanté dans l'environnement immédiat du siège d'exploitation, et que le pétitionnaire puisse démontrer que le bâtiment à créer est nécessaire à l'activité agricole

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappel : espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLES A 15 à 16

NON REGLEMENTE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de LORP-SENTARAILLE, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Trois secteurs ont été distingués:

- ▶ le secteur N1 correspond au centre de loisirs de l'ancienne papèterie Berges au Prat de Ritou
- ▶ le secteur Ntvb correspondant aux réservoirs de biodiversité et aux corridors biologiques inscrits dans le milieu naturel,
- ▶ le secteur N correspond au reste de la zone naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les bâtiments d'activités agricoles, industrielles
- Les installations classées de toute nature
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning,
- dans les zones humides protégées au titre des éléments d'environnement figurant au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme (trame formée de touffes d'herbe stylisées), sont interdits les drainages, assainissements, ouverture de fossés et d'une façon générale toute action qui pourrait avoir pour conséquence de dégrader la zone humide (remblaiement, même superficiel, affouillement, dépôt de matériel, de matériaux, de fumier...)
- dans les landes sèches à Callune protégées au titre des éléments d'environnement figurant au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme (trame formée de gros points), sont interdits les amendements, plantations, remise en culture et d'une façon générale toute action qui pourrait avoir pour conséquence de dégrader cet habitat d'intérêt communautaire (remblaiement, même superficiel, affouillement, dépôt de matériel, de matériaux, de fumier...)

- les arbres isolés remarquables ainsi que la ripisylve du Merdançon au droit de la parcelle faisant l'objet d'un changement de destination, sont protégés au titre des éléments d'environnement figurant au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme ; ils ne devront pas être détruits ou dégradés, sauf impérieuse nécessité liée à des considérations de sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

◆ dans tout secteur :

- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ; dans les zones humides et les Landes sèches à Callune, ces constructions ne seront autorisées que s'il est démontré qu'il est impossible de les réaliser ailleurs pour des raisons techniques
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; l'extension mesurée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² de surface de plancher

◆ secteur Ntvb :

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de justifier qu'elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.

◆ secteur NI :

- La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² de surface de plancher chacun
- Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les changements d'affectation ou la transformation des bâtis à vocation culturelle (musée, salle d'exposition, activités socio-culturelles ou éducatives...)

◆ zone humide, Lande sèche à Callune :

- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre l'intégrité de la zone humide ou de la lande sèche à Callune

◆ en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 25/08/2003, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

◆ Changement de destination : le changement de destination autorisé au Prat de Ritou (bâtiment repéré par une étoile selon la légende), est autorisé à condition qu'il ait pour objet unique la création de locaux à des fins associatives (destination : équipements d'intérêt collectif et services publics ; sous-destination : Autres équipements recevant du public), et sous réserve des autorisations spécifiques en matière d'établissement recevant du public, notamment en matière de conformité des règles de sécurité et d'accessibilité aux personnes handicapées

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixé à 3.0 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

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.

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'axe de la chaussée au moins égal à :

✓ en bordure de la RD 117 :

- 75 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 40 m pour les autres constructions

✓ en bordure des autres voies :

- 10 m pour l'ensemble des constructions, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité et ne présentent pas une gêne ou un risque pour la circulation

2 - L'extension mesurée des constructions existantes pourra se faire avec une marge de recul au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

3 - En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✓ Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

✓ Cas particuliers :

En ce qui concerne l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics : ils devront être implantés en limite, ou à défaut à une distance minimale de 0.50m de cette limite.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 5,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes, comptée par rapport au niveau du sol naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 3.30 mètres

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément au code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes devra être réalisé avec les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

Les façades devront être recouvertes d'un enduit à la chaux teinté dans la masse, ou d'un enduit mono-couche, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. La finition sera grattée, talochée ou lisse ; les finitions écrasées sont interdites, de même que les baguettes d'angle ; on pourra se référer au nuancier réalisé par le PNR, figurant en annexe du présent

règlement. Les balustres, pilastres, colonnes en béton moulé ou agrégat de tout autre matériau sont interdits.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation doivent être invisibles depuis la voie publique

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal (mêmes matériaux). En particulier, si elles sont enduites, les façades seront de la même teinte que le bâtiment principal ; cependant, les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal de moins de 10m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux que ceux utilisés pour le bâti principal ; la toiture des annexes bâties devra être identique à celle du bâti principal à l'exception des annexes de moins de 10m² d'emprise au sol (pas de règle).

✓ clôtures :

▪ **Cas général** :

- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

▪ **Maisons d'habitation existantes** :

- Les clôtures existantes en galets ou en pierre devront être conservées
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut (cas général) et 1.60m pour les clôtures sur rue. Le mur bahut, s'il est construit, aura une hauteur fixée à 0.60 m ; il sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les haies artificielles, brise-vues, panneaux sont interdites.
- La hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,80 m de haut. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Chêne pédonculé, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.
- Dans la zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.
- Des dispositions spécifiques peuvent être imposées à l'angle des rues pour des raisons de sécurité.

✓ Cas des capteurs solaires et des éoliennes :

→ Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

✓ En toiture : Les capteurs solaires devront présenter la même inclinaison que le pan de toiture sur lequel ils seront installés,

✓ Au sol et en façade : les capteurs solaires sont interdits.

→ Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Dans le secteur NI, un minimum de 50% des aires de stationnement devront être perméables (par chaussée drainante ou végétalisation), dont 80% au moins de ces 50% devront être végétalisées.

Dans la parcelle au lieu-dit « Prat de Ritou », dans laquelle est implanté un pavillon qui peut faire l'objet d'un changement de destination, une aire de stationnement de 10 véhicules maximum est autorisée à condition qu'elle soit perméable, et que des mesures paysagères soient prises pour son intégration optimale dans l'environnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Rappel : espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (articles L113.1 à L113.7).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME SUITE A LA LOI ALUR DU 24/03/2014

ARTICLES N 15 à 16

NON REGLEMENTE

ANNEXE : NUANCIER DES COULEURS DE FACADE (PNR)

NUANCIER LORP SENTARAILLE

TEINTES FACADES

Nuancier Maestria :

Blanc Nacré / MF001
Ton Pierre / MF005
Ocre Clair / MF007
Beige Mas d'Azil / MF 029
Vallée du Douctouyre / MF032
Beige Rocamadour / MF039
Coquille d'œuf / MF041
Sable du Pyla / MF055
Blanc Talc / MF117
Gris Talqué / MF119
Pouzzolane Auvergnate / MF121
Pierre Ponce / MF126
Porcelaine Brute / MF145

Nuancier Seigneurie :

5220 Beige Pavé
5926 Gris Virgo
7012 Blanc Avron
7036 Beige Sable
7158 Blanc Tignes
7173 Beige Silt
7180 Jaune Renoir
7210 Beige Poudre
8063 Gris Marcassite
8069 Gris Versailles
8079 Gris Vézelay
8133 Gris Stratus

TEINTES MENUISERIES

Références RAL :

Bleu pastel RAL 5024
Vert clair RAL 6027
Turquoise pastel RAL 6034
Brun terre de sienne RAL 8001
Brun de sécurité RAL 8002
Brun argile RAL 8003
Brun cuivré RAL 8004
Brun noisette RAL 8011
Brun acajou RAL 8016
Brun gris RAL 8019
Blanc crème RAL 9001
Blanc de sécurité RAL 9003

Références AFNOR :

A 020
A 150
A 590
A 640
A680