

DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SEPX

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé
par Délibération du Conseil Municipal du
28/06/2013

1^{ère} Modification du PLU
1^{ère} Révision allégée du PLU
Approbation le 30 avril 2025

SOMMAIRE DU REGLEMENT

INTRODUCTION	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
TITRE - III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	30
TITRE - IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 4 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 4 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Espaces boisés classés – Espaces libres – Plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SEPX**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A) Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- Les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- Les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping) ;
- Les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
 - Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité ;

B) Est et demeure applicable à l'ensemble du territoire.

- L'article L.111-15 du code de l'urbanisme, qui dispose « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, et en zones naturelles et forestières.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, et comprennent :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UH
- La zone UX

2 - Les ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A, et comprennent :

- La zone A
- La zone Ap
- Le secteur A1

3 - Les ZONES NATURELLES ET FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- La zone N
- La zone Nt

Ces différentes zones figurent sur le document graphique

Le document graphique mentionne également les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article 6 suivant (article 6 des dispositions générales).

Il comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général, qui sont repérés sur le document graphique et répertoriés dans une liste figurant dans une annexe du présent dossier.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 4 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-19 ET DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

A ce titre, la présente révision du PLU répertorie un certain nombre d'arbres isolés identifiés par un figuré vert sur les documents graphiques.

Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique

En application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, «Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Dans le secteur A1, les éléments patrimoniaux ou paysagers modifiés ou supprimés doivent donner lieu à une plantation compensatrice de formations végétales équivalentes en quantité, et à terme, en qualité. Par plantations équivalentes, il est entendu que des espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Le choix d'autres espèces ou essences est autorisé afin d'anticiper les effets du dérèglement climatique à la condition qu'elles aient des fonctions écologiques diversifiées (en termes d'offre d'habitat, de refuge, de nourriture, de biodiversité...).

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques qui provoque au moment des terrassements, des découvertes, entraînera l'application de la loi portant réglementation sur l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001, modifiée en 2003).

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous - Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc.), il est demandé aux Maîtres d'Ouvrage, en cas de découverte d'éléments de patrimoine archéologique, de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées (Service Régional de l'Archéologie), dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum, les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U A

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ua correspond au secteur urbanisé du noyau ancien du village de Sepx, à vocation principale d'habitat, d'activités artisanales et commerciales et d'équipements publics ;

L'ensemble de la zone UA est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable.

ARTICLE UA - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

ARTICLE UA - 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

3- Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être 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. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UA - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

ARTICLE UA - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies soit en retrait de l'alignement d'au moins 3 mètres. Toutefois, afin de maintenir une continuité d'implantation avec les immeubles voisins, il pourra être imposé de respecter le même recul que celui des constructions avoisinantes.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 9 mètres ou la hauteur des constructions limitrophes.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

ARTICLE UA - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**1- Les constructions**

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis. La restauration des murs en pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux. Le joint viendra à fleur de la face des pierres apparentes.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés. Les teintes

ciardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles doivent comporter au moins 2 pans et être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, la restauration à l'identique des toitures en ardoise est admise.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus. Leur restauration ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

6- Les annexes

Les toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) devront être à au moins deux pans et la ligne de faîtage de préférence parallèle à celle du bâtiment principal. Les toitures seront constituées en tuiles de surface courbe et de teinte rouge s'harmonisant avec la toiture du bâtiment principal. Les toitures végétalisées seront également admises, ainsi que les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires, sous réserve d'être intégrés à la toiture, traités antireflets et utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

L'emploi de teintes vives pour le traitement des façades et des menuiseries est interdit.

7- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les citernes à gaz seront enterrées.

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 ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à cette place de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- Par chambre d'hôtel ;
- Pour 4 places de restaurant
- Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

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

1- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Plantations existantes

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

Les sujets végétaux isolés repérés sur le document graphique doivent être conservés.

3- Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant, par exemple, des placettes plantées, des aires de jeux, des surlargeurs de voirie plantées, etc.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UA - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

Z O N E U B

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ub regroupe en grande majorité des secteurs urbanisés plus récemment que le centre village, à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales. Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, elle présente globalement une densité moindre que celle du village aggloméré.

Ces zones Ub correspondent principalement au développement urbain situé en extension du village.

ARTICLE UB - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les seules zones UB :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

ARTICLE UB - 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles se terminant en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (exemple : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

3- Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être 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. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

ARTICLE UB - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1– Toute construction nouvelle devra être implantée dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique. En l'absence de polygone d'implantation, toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

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

1– Toute construction nouvelle devra être implantée dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique. En l'absence de polygone d'implantation, toute construction nouvelle, à l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

2- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par

des pierres de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis. La restauration des murs en pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux. Le joint viendra à fleur de la face des pierres apparentes.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés. Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 28 et 35 %. Elles doivent comporter au moins 2 pans et être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

En cas de restauration de bâtiment, les génoises existantes doivent obligatoirement être maintenues.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales ainsi que celle des grillages ou des ensembles mur-bahut surmontés d'un grillage, est limitée à 2 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus. Seule une destruction partielle peut être admise en cas de nécessité d'aménagement d'une nouvelle voie. La restauration des murs de clôture en appareillage de pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux.

Si des clôtures sont construites, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des façades du bâtiment principal de l'unité foncière et avec le caractère de la rue ou de la place. Si elles sont bâties, la hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 1 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

6- Les annexes

Les toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) devront être à au moins deux pans et la ligne de faîtage de préférence parallèle à celle du bâtiment principal. Les toitures seront constituées en tuiles de surface courbe et de teinte rouge s'harmonisant avec la toiture du bâtiment principal. Les toitures végétalisées seront également admises, ainsi que les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires, sous réserve d'être intégrés à la toiture, traités antireflets et utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

L'emploi de teintes vives pour le traitement des façades et des menuiseries est interdit.

7- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE UB - 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 deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 1 place sur la parcelle privative ;
- 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- Par chambre d'hôtel ;
- Pour 4 places de restaurant
- Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

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

1 - Espaces Boisés Classés

N E A N T

2 - Plantations existantes

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

Les sujets végétaux isolés repérés sur le document graphique doivent être conservés.

3 - Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

Z O N E U H

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Uh regroupe des secteurs d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales. Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, elle présente globalement une densité moindre que celle des zone Ua et Ub.

Ces zones Uh correspondent principalement au développement urbain situé en discontinuité du village.

ARTICLE UH - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

ARTICLE UH - 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou

de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier les véhicules de secours, puissent aisément opérer un demi-tour.

ARTICLE UH - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

2.2 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé

3- Electricité - Téléphone

Pout toute construction ou installation nouvelle, 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 UH - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

ARTICLE UH - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ou supérieur ; Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

3 – Des dérogations à la règle d'implantation fixée au paragraphe 2 ci-dessus pourront également être admises pour tenir compte de la servitude de passage de la canalisation d'eau potable.

ARTICLE UH - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – A l'exception des annexes, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

2 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UH - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dans le cas de dispositions spécifiques aux secteurs concernés par une Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les cas, les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

ARTICLE UH - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

2- Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés. Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de

l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 28 et 35 %. Elles doivent comporter au moins 2 pans et être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales ainsi que celle des grillages ou des ensembles mur-bahut surmontés d'un grillage, est limitée à 2 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus. Seule une destruction partielle peut être admise en cas de nécessité d'aménagement d'une nouvelle voie. La restauration des murs de clôture en appareillage de pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux.

Si des clôtures sont construites, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des façades du bâtiment principal de l'unité foncière et avec le caractère des lieux avoisinants. Si elles sont bâties, la hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 80 centimètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

6- Les annexes

Les toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) devront être à deux pans et la ligne de faîtage de préférence parallèle à celle du bâtiment principal. Les toitures seront constituées en tuiles de surface courbe et de teinte rouge s'harmonisant avec la toiture du bâtiment principal. Les toitures végétalisées seront également admises, ainsi que les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires, sous réserve d'être intégrés à la toiture, traités antireflets et utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

L'emploi de teintes vives pour le traitement des façades et des menuiseries est interdit.

7- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE UH - 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 deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 1 place sur la parcelle privative ;
- 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- Par chambre d'hôtel ;
- Pour 4 places de restaurant
- Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

ARTICLE UH - 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2 Plantations existantes

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

Les sujets végétaux isolés repérés sur le document graphique doivent être conservés.

3 Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les demandes d'opération devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant par exemple des espaces plantés, des surlargeurs de voirie plantées, etc.

ARTICLE UH - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

Z O N E U X

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ux correspond à un secteur existant d'activités économiques.

ARTICLE UX - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes liées au gardiennage des constructions et installations présentes dans la zone, sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des espaces alentours proches.

ARTICLE UX - 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

2- Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et

caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier les véhicules de secours, puissent aisément opérer un demi-tour.

ARTICLE UX - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant le rejet à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

En l'absence de ce réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

2.2 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé

3- Electricité - Téléphone

Pout toute construction ou installation nouvelle, 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 UX - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

ARTICLE UX - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et chemins ouverts à la circulation automobile.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de

constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ou supérieur ; Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

ARTICLE UX - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – A l'exception des annexes, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ou supérieur ; Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

2 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UX - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UX - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1- Les constructions

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

2- Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés. Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de

l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions doivent comporter au moins 2 pans et être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge pour les constructions d'habitation et d'activités artisanales et commerciales et en matériaux non réfléchissants pour les entrepôts.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste.

Si des clôtures sont construites, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des façades du bâtiment principal de l'unité foncière et avec le caractère des lieux avoisinants. Si elles sont bâties, la hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 80 centimètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

6- Les annexes

Les toitures des bâtiments annexes devront être à deux pans et la ligne de faîtage de préférence parallèle à celle du bâtiment principal. Les toitures seront constituées en matériau s'harmonisant avec la toiture du bâtiment principal. Les toitures végétalisées seront également admises, ainsi que les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires, sous réserve d'être intégrés à la toiture, traités antireflets et utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

L'emploi de teintes vives pour le traitement des façades et des menuiseries est interdit.

7- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE UX - 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 deux places de stationnement par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- Par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- Pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

ARTICLE UX - 13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1- Espaces Boisés Classés

N E A N T

2- Plantations existantes

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

3- Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

ARTICLE UX - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

TITRE - III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Z O N E A

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone A est une zone à vocation agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent y être autorisées, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur Ap présentant un intérêt paysager à préserver ;
- Un secteur A1, secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dédié à l'artisanat et au commerce de détail et à la restauration.

ARTICLE A - 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2. Hormis pour les affouillements de sol visés à l'article A-2, l'extraction de terre agricole est strictement interdite.

ARTICLE A - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A, ne peuvent être autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée (exemple : retenue collinaire).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme à condition :
 - Qu'il ne compromette pas l'activité agricole environnante, ni la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site ;
 - Que la destination projetée soit limitée :
 1. A l'habitation dans le cas général ;
 2. Uniquement à l'artisanat et commerce de détail dans le cas du bâtiment identifié au lieu-dit Gillettes ;
 - Que la surface de vente soit limitée à 300 m² pour l'activité artisanale et de commerce de détail dans le cas du bâtiment identifié au lieu-dit Gillettes ;
 - Qu'il ne nécessite pas le renforcement de la voirie ou des réseaux existants.

A noter, le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale après extension de 200 m².

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Limiter la surface de plancher cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.
 - Les piscines des bâtiments d'habitation existantes et classées en zone A, à condition de :
 - Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les abris simples et démontables pour animaux (chenil, abris à chevaux...), sans fondation et sans mur maçonné, à condition :
 - Qu'ils soient intégrés à l'environnement ;
 - Que leur emprise au sol totale soit limitée à 20 m².
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.

Dans le secteur A1, ne sont autorisées que :

- L'aménagement, l'extension, les constructions, les annexes, les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités artisanales et commerciales de détail et aux activités de restauration.

ARTICLE A - 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE A - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau par captage, forage ou puits particulier sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin) devront réaliser un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

ARTICLE A - 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

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

1- Toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres des limites de voies et d'emprise publique.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant, sous réserve que cet alignement ne réduise pas le recul de la construction par rapport à la limite de l'emprise publique). Autrement dit, les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Aux annexes et aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimale des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres.

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

1- Toute construction nouvelle devra 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 3 mètres.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ;
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important ;
- Dans le secteur A1, où l'implantation sur la limite séparative Est de la parcelle AI249 est autorisée.

3- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, elle ne devra pas être inférieure à 5 mètres.

Les annexes, les piscines et les abris simples et démontables pour les animaux des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone A, doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la

construction, exception faite :

- Des constructions enterrées ;
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

Dans la zone A :

- L'emprise au sol cumulée des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² ;
- L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² ;
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m² ;
- L'emprise au sol cumulée des abris simples et démontables pour les animaux est limitée à 20 m².

Dans le secteur A1 :

- L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées est limitée à 400 m².

ARTICLE A - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A (hors A1) :

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles, sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale ne pourra excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres pour les autres constructions,
- La même hauteur que les bâtiments d'habitation existants dans le cas d'une extension,
- 3 mètres dans le cas des annexes.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Dans le secteur A1 :

- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des annexes ne dépassera pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

a. Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

b. Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs

c. Les ouvertures

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

d. Les toitures

Les toitures des constructions, doivent comporter au moins 2 pans et être composées :

- En tuiles de surface courbe et de couleur rouge pour les constructions à usage d'habitation,
- En matériaux non réfléchissants pour les autres constructions.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

e. Les clôtures

Dans l'ensemble des zones A, lorsqu'ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre, seront maintenus. La restauration des murs de clôture en appareillage de pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux.

Dans le cas des unités foncières supportant des bâtiments à usage d'habitat sans lien avec l'agriculture :

La hauteur maximale des clôtures, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, ne devra pas dépasser :

- 1,50 mètre en limite des emprises publiques et des voies ;
- 1,80 mètre en limites séparatives.

Les clôtures seront constituées par une haie d'essences locales en mélanges.

Les clôtures maçonnées et occultantes sont interdites.

En cas d'installation d'un grillage complémentaire, celui-ci devra intégrer la mise en place de passages permettant la circulation de la petite faune.

Dans le secteur Ap

- Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer. Les clôtures maçonnées sont interdites.

Dans le secteur A1

- Les clôtures seront constituées par une haie d'essences locales en mélange. Les clôtures maçonnées et occultantes sont interdites. En cas de doublage de la haie par un grillage, celui-ci devra intégrer la mise en place de passages permettant la circulation de la petite faune.
- En limite de la VC1 et sur la limite Est de la parcelle AI249, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 1 mètre.

ARTICLE A - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Dans le secteur A1

- Les espaces dédiés au stationnement seront aménagés avec un revêtement perméable.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2 Plantations existantes

Les sujets végétaux isolés ou les haies végétales repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

TITRE - IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **N** correspond aux espaces à dominante naturelle du territoire communal, composés principalement de formations boisées et de prairies.

Elle comprend une zone Nt à vocation touristique.

ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Toutes constructions et installations, à l'exception de celles destinées à l'exploitation forestière et de celles mentionnées à l'article N-2 ;

ARTICLE N - 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones **N** et **Nt** :

- Les constructions à usage d'activités agricoles, pastorales ou forestières, sous réserve le cas échéant de respecter la réglementation en vigueur : Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale après extension de 200 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone **N**, à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière ou la qualité paysagère du site ;
 - Limiter la surface de plancher cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les piscines des constructions d'habitation existantes et classées en zone **N**, à condition de :
 - Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.
- Les abris simples et démontables pour animaux (chenil, abris à chevaux...), sans fondation et sans mur maçonné, à condition :

- Qu'ils soient intégrés à l'environnement ;
- Que leur emprise au sol totale soit limitée à 20 m².
- Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres du bâtiment d'habitation.

Dans la zone Nt :

- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ainsi que l'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher.
- Les annexes des constructions existantes (garage...) et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que la construction existante et n'excèdent pas 40m² par unité foncière pour les garages et autres annexes et 100 m² pour les piscines.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère touristique de la zone.
- Les abris de jardins et piscines à condition qu'ils soient implantés sur une unité foncière bâtie.

ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

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

ARTICLE N - 5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'axe des autres voies,

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1- Toute construction nouvelle devra 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 3 mètres.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important
- Aux abris de jardin, qui peuvent être implantés en limite séparative sauf en limite d'une zone A du PLU.
- Aux piscines, qui peuvent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives sauf en limite d'une zone A du PLU.

3- Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie. En tout état de cause, elle ne devra pas être inférieure à 5 mètres.

Les annexes, les piscines et les abris simples et démontables pour les animaux des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone N, doivent être implantés à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation.

ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des constructions enterrées ;
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² ;

L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² ;

L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m² ;

L'emprise au sol cumulée des abris simples et démontables pour les animaux est limitée à 20 m².

ARTICLE N - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles, sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions ;
- La même hauteur que les bâtiments d'habitation existants dans le cas d'une extension ;
- 3 mètres dans le cas des annexes.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N - 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les occupations du sol autorisées ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ni aux paysages naturels.

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. La teinte sera celle du sable local.

2- Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs

3- Les ouvertures

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions, doivent comporter au moins 2 pans et être composées :

- En tuiles de surface courbe et de couleur rouge pour les constructions à usage d'habitation,
- En matériaux non réfléchissants pour les autres constructions.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, de capteurs solaires thermiques ou de panneaux photovoltaïques, est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. Dans le cas d'une toiture à pente, les dispositifs, capteurs ou panneaux devront être parallèles au plan de la toiture. Dans le cas de toiture terrasse, les dispositifs, capteurs ou panneaux seront masqués à la vue par un acrotère.

Ils seront traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

5- Les clôtures

Dans l'ensemble des zones N et Nt, lorsqu'ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre, seront maintenus. La restauration des murs de clôture en appareillage de pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux.

Dans les zones N :

- Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer et/ou d'une haie végétale. En cas de plantation, les haies champêtres constituées d'essences locales diverses (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers) seront privilégiées.
- Autour des constructions à usage d'habitation, des haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage posé à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. Les murs-bahut sont interdits.

Dans la zone Nt :

- Autour des constructions, des haies végétales, éventuellement doublées d'un grillage posé à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. Les murs-bahut sont interdits.

ARTICLE N - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

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

1- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Plantations existantes

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

Les sujets végétaux isolés ou les haies végétales repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

ARTICLE N - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.