

Département du Gers

Commune de DUFFORT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

PLU APPROUVE LE 20/10/2016 EN CONSEIL MUNICIPAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 APPROUVEE LE 23/08/2021 EN CONSEIL MUNICIPAL

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 APPROUVEE LE 06/03/2024 EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE



4.1

Dossier initial rédigé par :

Atelier Sol et Cité
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes opqu - Architectes dplg

Modification de droit commun (2023/2024) pris en charge par :



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**
12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



Pyrénées Cartographie
3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté
Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr
<http://www.pyrcarto.com>

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales

2

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance
- 10- Clôtures
- 11- Dispositions particulières au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'Urbanisme
- 12- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

7

ZONE UA	10
ZONE 1AU	16
ZONE A	21
ZONE N	26

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111.15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains

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

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer), L 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU,
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONE URBAINE :

- La zone UA

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone 1AU

ZONE AGRICOLE :

- La zone A et son sous-secteur Aag

ZONE NATURELLE :

- La zone N et son secteur NL

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des éléments de patrimoine, historique et paysager, repérés sur les documents graphiques, protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques environnementales

Article 16 : obligations imposées en matière d'infrastructure et réseaux de transports

5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

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

6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

Dans les zones UA et 1AU, seuls les articles 6,7 et 11 de ces zones leur sont applicables.

Dans les zones A et N, seuls les articles 2, 6, 7,11 leur sont applicables.

7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

Conformément aux dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), 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.

8 - PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Code du patrimoine, livre V, titre III, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ».

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées, 32 rue de La Dalbade BP 811 31080 Toulouse cedex 6 (tél. 05.67.73.21.14, fax. 05.61.99.98.82).

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles **R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine** devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées

(Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article **R523-5 du Code du Patrimoine** doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

L'Article 322-3-1 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur:

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...).

9 - APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. (article R123-10-1).

10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1.5.III-2 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123-1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains. Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante

1 – LES BATIMENTS, SITES OU ELEMENTS PROTEGES IDENTIFIES

Les sites et éléments protégés identifiés (vierge, croix, motte castrale, cimetière...) sont reportés sur le plan de zonage, par une trame spécifique et sous forme de pictogramme ponctuel. S'y appliquent la réglementation suivante : Les travaux réalisés doivent :

- A - Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques structurelles,
- B - Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère ;
- C - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

2. LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES :

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames ou pictogrammes. S'y appliquent la réglementation suivante :

Pour les ripisylves identifiées : préservation du caractère boisé du secteur ou préservation des berges pour reconstitution spontanée de ripisylve. Cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons). Les interventions d'entretien nécessaires au maintien de la qualité des sites devront être réalisées. Les défrichements sont interdits.

11 – DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

12 - LEXIQUE INDICATIF

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière).

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Construction annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, les terrasses non couvertes, même si elles sont accolées à la construction principale...

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :

La zone UA correspond au noyau de la commune construit sous l'ancienne motte castrale, où se sont implantés les équipements publics que sont l'église, la mairie et la salle des fêtes. C'est un tissu peu dense implanté sur le pied du relief du coteau.

Son amélioration tout en préservant son caractère, en renforçant sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural confortera sa position de bourg centre.

La zone UA est une zone destinée à être renforcée et densifiée afin de marquer plus fortement la centralité communale.

Certains bâtiments sont construits à l'alignement des voies, mais ce n'est pas le cas de la grande majorité.

La zone UA comprend également trois hameaux ou groupements de constructions que la commune veut développer.

- Le hameau de « Peymarchand » est un hameau à flanc de coteau, dans la même position que le village mais plus au sud sur la RD 226. Il comprend plus de 12 constructions.
- Le lieu-dit « Maumus » est un groupe de constructions situé en bord de la RD 226 menant au village. C'est à la fois un noyau d'habitat mais également agricole.
- Le lieu-dit « Petit Jean » est un groupe de constructions situé en bord de la RD 145 menant au village. C'est un noyau composé uniquement d'habitations.

La zone est en assainissement autonome comme l'ensemble du territoire communal.

En application de l'article L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables du petit patrimoine (statue de la vierge) et les zones humides (mares) de la commune.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
5. Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
7. Les dépôts de véhicules et de matériaux
8. Tout aménagement ayant pour effet de détruire ou de détériorer l'équilibre écologique des zones humides identifiées au titre de l'article L 123-1-5-III-2.

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

1. Rappels :

1.1. L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 d) du code de l'urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie par le gestionnaire du réseau routier concerné.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Dans le secteur de Peymarchand, les accès nouveaux sur la RD 226 sont interdits.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du SPANC.

Pour tout projet de création, ou de remise aux normes d'une unité d'assainissement non collectif, l'étude de conception d'une filière d'assainissement est exigée et sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et détenteur d'une assurance décennale.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non règlementé.

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

1. Pour les routes départementales, les constructions seront implantées à 5 m de l'alignement du domaine public routier départemental.
2. Pour toutes les autres voies, une façade de la construction au minimum doit être implantée dans une bande allant de l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer, à 6 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque sur la même unité foncière que celle du projet, ou sur une des parcelles directement voisines (accolées à celle du projet) situées dans la même zone du PLU, une construction existante est implantée en retrait, la façade principale du projet pourra être implantée dans le même alignement que celui de la construction voisine servant de référence,
- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les constructions encadrées par deux voies, la règle s'applique uniquement sur une voie,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- En raison de configuration de parcelle ou de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer,
- Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle.
- Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au mieux aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants ainsi qu'au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, des ouvrages publics d'intérêt collectif, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité, à dominante végétale et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

5. Eléments préservés au titre de l'article L123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme :

Un élément du patrimoine (statue de la vierge) est reporté sur le document graphique, et devra être valorisé. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écrin végétal à l'urbanisation.

3. Eléments préservés au titre de l'article L123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme :

Les zones humides (mares) repérées sur le plan de zonage, doivent être préservées, valorisées et confortées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour l'urbanisation et situés au cœur du bourg, entre l'église et la mairie.

Son rôle est de densifier le bourg, sa vocation est essentiellement de l'habitat.

Comme l'ensemble du territoire communal, elle sera desservie en assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
5. Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
7. Les dépôts de matériaux et de véhicules.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels :

1.1 - L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 d) du code de l'urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Toute construction ou installation autorisée à condition :

- à condition qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- à condition qu'elles soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

2.2 - Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou du hameau, ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.3 - Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie par le gestionnaire du réseau routier concerné.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé aux carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation mises en place, la réalisation de circulations douces (pistes cyclables et/ou cheminements piétonniers) est exigée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du SPANC.

Pour tout projet de création, ou de remise aux normes d'une unité d'assainissement non collectif, l'étude de conception d'une filière d'assainissement est exigée et sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et détenteur d'une assurance décennale.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2.3. Autres réseaux :

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

1. Une façade de la construction au minimum doit être implantée dans une bande allant de l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer, à 6 mètres.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des constructions venant à l'arrière, lorsqu'une construction existe déjà à l'alignement ou en premier plan par rapport à la voie,
- Pour les constructions encadrées par deux voies, la règle s'applique uniquement sur une voie,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- En raison de configuration de parcelle ou de la topographie des lieux s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer,
- Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au mieux aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants ainsi qu'au site environnant.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, des ouvrages publics d'intérêt collectif, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 30% et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité, à dominante végétale et en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

2. Espaces libres – Plantations :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il doit être aménagé un espace collectif commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés dans les orientations d'aménagement (haies : continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) et préservés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 doivent être préservés, valorisés et confortés.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre la plus grande partie du territoire.

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole.

Y sont également autorisées les aménagements et extensions de constructions existantes et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend deux secteurs :

- **Le secteur Aag** regroupant les logements existants en lien avec l'exploitation agricole, où seront autorisés les annexes des habitations (garages, abris de jardin, piscine...) et les bâtiments liés à l'activité agricole mais non strictement nécessaires à l'exploitation agricole (local de vente, gîte, hébergement touristique, diversification de l'activité agricole (y compris création d'une centre équestre), ...). Les extensions mesurées et le changement de destination en lien avec l'activité agricole y seront également autorisés.
- **Le secteur Ah** regroupant les constructions non agricoles en zones agricoles, où seront autorisés, les aménagements, les extensions mesurées et les annexes (garages, abris de jardin, piscine...).

La zone est touchée par la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (C.I.Z.I.) de la DREAL. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les 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 définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

En application de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1, 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables du petit patrimoine (croix) et les zones humides (mares) de la commune.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des mottes castrales et des zones humides, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

2. Dans la zone inondable de la Baïsole, représentée par une trame sur les documents graphiques, aucune construction, ni installation ne sont autorisées autres que les installations de pompage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

1. Rappels :

1.1. L'édification de clôture non agricole est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 d) du code de l'urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans le secteur A :

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient 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.

2.1.2. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,

2.1.3. L'aménagement, la restauration, des constructions existantes,

2.2. Dans le secteur Aag :

2.2.1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2.2. Les constructions et installations utiles et liées à l'exploitation agricole,

2.2.3. Les constructions à usage d'habitation, à la double condition :

- qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.

- qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.2.4. La création d'annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition qu'elles se situent à moins de 50 mètres du bâtiment principal.

2.2.5. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface de plancher existante,

2.2.6. Le changement de destination en lien avec l'activité agricole,

2.2.7. La construction de gîtes, d'hébergement touristique de type camping à la ferme ou autre habitat insolite et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité, sauf contraintes topographiques, techniques, ou liées aux réseaux.

2.2.8. Les activités de diversification agricole tel que les centres équestres.

2.3. Dans le secteur Ah :

2.3.1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2.3.2. Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 100 m².

2.3.3. La création d'annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...) à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

2.3.4. Pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, en plus des règles ci-dessus, le changement de destination, à condition qu'il ne crée pas de nuisances pour l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie par le gestionnaire du réseau routier concerné.

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées par leurs dimensions, formes, et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du SPANC.

Pour tout projet de création, ou de remise aux normes d'une unité d'assainissement non collectif, l'étude de conception d'une filière d'assainissement est exigée et sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et détenteur d'une assurance décennale.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Toute construction doit être implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol ne dépassera pas 30% de la surface de l'unité foncière,
Dans les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage agricole : 12 mètres,
- * pour les silos et éléments techniques : non réglementé,
- * pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions existantes devront être traités dans des matériaux et des couleurs leur permettant de s'intégrer au caractère des lieux avoisinants.

3. Clôtures :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité.

Pour des motifs d'intégration paysagère, elles seront à dominante végétale, composées d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Afin de préserver la diversité biologique, les clôtures seront perméables à la libre circulation de la petite faune.

4. Eléments à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du CU :

Les éléments du patrimoine (croix) reportés sur le document graphique, devront être valorisés. Les aménagements et matériaux employés devront respecter le caractère originel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. Plantations :

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

2. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

3. Dans les secteurs Ah :

En périphérie de l'unité foncière, seront implantées des haies d'essences locales mélangées.

4. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du CU :

Les éléments remarquables classés sites archéologiques, mentionnés au plan de zonage (les deux mottes castrales) sont soumis aux dispositions de l'article L 123.1.5 III-2 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

Les zones humides repérées sur le plan de zonage, doivent être préservés, valorisés et confortés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (rappel du rapport de présentation sans valeur réglementaire) :

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune : masses boisées, abords des ruisseaux, continuités écologiques intégrant les différents lieux riches du point de vue environnemental ainsi que les secteurs affectés à des activités de loisirs.

Elle comprend deux secteurs :

- **Le secteur N** correspond aux masses boisées existantes sur la commune, ainsi qu'aux ripisylves des ruisseaux. Il recouvre également les continuités écologiques le long des cours d'eau, et en partie la zone inondable.
- **Le secteur NL** correspond à la zone de sports et de loisirs du circuit automobile et aux masses boisées lui servant d'écrin.

La zone est touchée par la zone inondable issue de la cartographie informative des zones inondables (C.I.Z.I.) de la DREAL. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).

En application de l'article L 123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1 et 13 afin de préserver les éléments remarquables des zones humides (mares) de la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation des zones humides, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

2. Dans la zone inondable de la Baïsole, représentée par une trame sur les documents graphiques, aucune construction, ni installation ne sont autorisées autres que les installations de pompage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

1. Rappels :

1.1 - L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R 421.12 d) du code de l'urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient 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.

2.2. Dans le secteur N :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

2.3. Dans le secteur NL :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation touristique, sportive et de loisirs de la zone.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie par le gestionnaire du réseau routier concerné.

Les caractéristiques des accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Voirie :

Les caractéristiques des voies, doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du SPANC.

Pour tout projet de création, ou de remise aux normes d'une unité d'assainissement non collectif, l'étude de conception d'une filière d'assainissement est exigée et sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et détenteur d'une assurance décennale.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1. Toute construction doit s'implanter à :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

3. Dispositions particulières

En bordure des ruisseaux identifiés comme continuités écologiques à préserver au titre de l'article L 123.1.5 III-2 du code de l'urbanisme : tout mode d'occupation du sol devra respecter une zone « non aedificandi » de 10 mètres mesurée à partir du plein-bord, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'eau.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions ou installations publiques, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,50 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux

utilisés doivent s'intégrer aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2. Clôtures

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5.III.2 du Code de l'Urbanisme, le long des ruisseaux et des continuités écologiques, les clôtures perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Plantations existantes :

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

2. continuités écologiques liés à la trame verte et bleue :

Les éléments de paysages remarquables (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) doivent être préservés, valorisés et confortés.

3. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 III-2 du CU :

Les zones humides repérées sur le plan de zonage (mares), doivent être préservés, valorisés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.