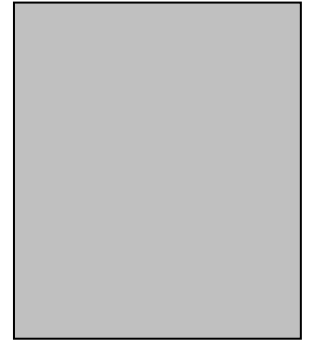


Département
du Gers

Commune de Saramon



PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification simplifiée

3 - REGLEMENT - PARTIE ECRITE

1^{ERE} MODIFICATION
SIMPLIFIEE :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1^{ère} modification simplifiée prescrite le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

3

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- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **7**

ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	17
ZONE UL.....	24
ZONE UX.....	29
ZONE 1AU.....	37
ZONE 2AU.....	45
ZONE A.....	49
ZONE N.....	55

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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 :

ZONES URBAINES :

- La zone UA,
- La zone UB,
- La zone UX,
- La zone UL

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone 1AU
- La zone 2AU et son sous-secteur 2AUX

ZONE AGRICOLE :

- La zone A et ses sous-secteur Aag et Ah

ZONE NATURELLE :

- La zone N et ses secteurs Nh, Ns et NL

Le territoire comporte également :

- Des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques.

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

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

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme (conforme aux dispositions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme) et des servitudes d'utilité publique existantes.

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 une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R123-10-1).

10 - 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.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés. (art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

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.

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.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement sur un secteur déterminé (ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

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.

Surface de plancher (rappel de la définition) : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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 centre historique de la commune. C'est une zone patrimoniale dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

La zone UA est une zone destinée à organiser une mixité urbaine forte (habitat, services, commerces, équipements).

Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1, 11 et 13 afin de préserver les continuités écologiques 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 constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 8.** Les dépôts de véhicules et de matériaux
- 9.** Les changements d'affectation des commerces situés en rez-de-chaussée
- 10.** Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

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

1. Rappels :

- 1.1.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).
- 1.2.** Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.
- 1.3.** 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 constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 800 m² de surface de plancher.
- 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, 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.

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 tourner.

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

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 ou encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

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 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, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

2 - Toutefois lorsque la façade sur rue de la parcelle a une longueur supérieure à 10 m, la construction pourra être implantée sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, le recul par rapport à l'autre limite latérale sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 3 m.

3. 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 équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 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

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

- Pour la Grande Rue :

La hauteur maximale des constructions est fixée à *R+2 soit 9 mètres* et doit être compatible avec la hauteur des constructions limitrophes.

- Pour le reste du secteur UA :

La hauteur maximale des constructions est fixée à *R+1 soit 7 mètres* et doit être compatible avec la hauteur des constructions limitrophes.

3. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

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 et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

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 permettant une inscription 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 fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, 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. Les tuiles devront être conformes aux toitures avoisinantes.

4. Clôtures

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

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. 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.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III-2 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UB

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

La **zone UB** correspond aux extensions urbaines situées en continuité du village ancien. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, le tissu est principalement constitué de lotissements. L'ensemble de la zone est compris en assainissement collectif.

Le règlement vise à continuer à affirmer des règles pour une meilleure homogénéité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1, 11 et 13 afin de préserver les continuités écologiques de la commune.

ARTICLE UB 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 constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale.
- 8.** Les dépôts de véhicules et de matériaux
- 9.** Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.
- 10.** Les constructions à usage d'habitation dans le périmètre des 100 mètres de l'ICPE soumise à autorisation (abattoir de Saramon « Fermiers du Gers »).

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

1. Rappels :

- 1.1** - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).
- 1.2** - Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.
- 1.3** - 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 constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 800 m² de surface de plancher.
- 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.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 tourner.

ARTICLE UB 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

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

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 ou encastré en façade.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS 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, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul de celle-ci 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.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et doit être et doit être compatible avec la hauteur des constructions limitrophes.

3. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 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 et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant une inscription 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 fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, 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. Les tuiles seront conformes aux toitures avoisinantes.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les clôtures sur rues devront avoir un aspect bocager, les clôtures pleines sont interdites. Les murs-bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,70 m. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

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

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- 2 places pour tout autre logement.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration

- hôtels : 1 place par chambre
 - restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

2.6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

2.7. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

2.8. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. 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.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III-2 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

3. Espaces libres - Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UL

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

Cette zone comprend des constructions démontables à vocation d'habitat liées au tourisme et aux loisirs, à proximité du lac. Elle a pour vocation d'accueillir des terrains de camping, de caravanning, des parcs résidentiels de loisirs, et des habitations légères de loisirs.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

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 ».

ARTICLE UL 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 constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat,
- 4.** Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 5.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 7.** Les dépôts de véhicules et de matériaux

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

1 - Rappels :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).

1.2 - Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.3 - 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 constructions à usage d'habitat à condition qu'il s'agisse d'habitations légères de loisirs,

2.2 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping, de caravanning, de parcs résidentiels de loisirs.

2.3 - L'aménagement, la restauration et l'extension 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 à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher,

2.4 - Les installations classées et leurs extensions si elles sont nécessaires 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.

2.5 - Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

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.

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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2.2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 0,5 m. par rapport à l'emprise des voies.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 1 m. par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres.

ARTICLE UL 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 et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

Les constructions devront être traitées dans les matériaux et les couleurs leur permettant une inscription au site environnant, notamment vis-à-vis du lac.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

Les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec le cadre du lieu. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Plantations :

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.

2. Espaces libres - Plantations :

Sur les parcelles en limite avec les zones N et NI (naturelles), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère devront être réalisées, afin de composer un écran végétal autour des habitations.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UX

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

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux et de services, et des entrepôts. Elle est comprise en grande partie dans le secteur d'assainissement collectif. Elle comprend deux secteurs, le secteur d'activités existant situé au nord du village et la zone d'activités plus commerciale en entrée Est.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

La zone est touchée par la zone inondable issue de la carte des aléas inondation de la DREAL. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1, 11 et 13 afin de préserver les continuités écologiques de la commune.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
5. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Dans les espaces concernés par la protection L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.
8. Les constructions à usage d'habitation dans le périmètre des 100 mètres de l'ICPE soumise à autorisation (abattoir de Saramon « Fermiers du Gers »).

9. Dans les secteurs de la zone affectés par les risques inondation et/ou mouvements de terrain, en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

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

1. Rappels :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).

1.2 - Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.3 - 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 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.

2.2- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

2.3- les annexes si elles sont liées à des constructions autorisées,

2.4- Les installations classées si 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.

3. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables correspondant à la Cartographie Informative des Zones Inondables de la DREAL, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les constructions et installations ci-dessous sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

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.

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 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 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

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du SPANC.

2.2. Eaux résiduaires industrielles :

Toute construction ou installation doit rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2.3. 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.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS 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, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant et pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL.

1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

2 - Toutefois une emprise supérieure sera autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment, ...).

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UX 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 et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2. Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3. Toitures

Les toitures terrasses et végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35 %.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

*** sur voie publique :**

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

*** sur limites séparatives :**

Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme, les clôtures perméables (haie champêtre, clôture ou palissade avec ouvertures...) seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

5. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1.1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher,

1.2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

1.3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

1.4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- 1 place vélo pour 5 salariés.

2. Autres constructions

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

3. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet

2. 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.

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme.

3. Espaces libres - Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doit être traitée en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain traité en espace vert.

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

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 1AU

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

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation soit sous forme d'opération d'ensemble. L'ensemble des secteurs sera raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Sa vocation est essentiellement de l'habitat.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

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 ».

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 constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 4.** Les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2.
- 5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- 6.** Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 7.** Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation.
- 8.** Les dépôts de matériaux et de véhicules

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

1. Rappels :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).

1.2 - Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.3 - 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 constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 800 m² de surface de plancher.

2.2 - Toute construction ou installation autorisée à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone.

2.3 - 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.

2.4 - 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.

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 tourner.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de chaussée à sens unique : 3,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme à double sens : 8 mètres, hors fossés.
- Largeur minimale de trottoirs (pour un côté) et chemins piétonniers : 1,40 mètres.
- Largeur minimale de stationnement linéaire : 2,20 m.
- Largeur minimale de piste cyclable : 3,00 m pour un double sens, 1,50 m pour un sens unique.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

Un cône de vision doit être gardé à tous les 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 pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour

permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

4. Collecte des déchets :

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

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

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 de préférence 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. Toute construction doit s'implanter à :

- **Pour les Routes Départementales** : 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- **Pour les autres voies et emprises publiques** : Toute construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul maximum de 10 mètres de la limite d'emprise du domaine public.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 m.

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparative, ou en recul de celle-ci 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.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions en limites séparatives sont autorisées avec une hauteur maximum mesurée sous sablière, de 2,50 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 2,50 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

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

- 1- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
- 2- Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à sous la sablière.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres et doit être compatible avec la hauteur des constructions limitrophes.

3. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

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 et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

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 permettant une inscription 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 fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

3. Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires, 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. Les tuiles seront conformes aux toitures avoisinantes.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les clôtures sur rues devront avoir un aspect bocager, les clôtures pleines sont interdites. Les murs-bahuts ne pourront excéder une hauteur maximale de 0,70 m. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit taloché ou d'un parement.

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

5. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

2.1. Constructions à usage d'habitation

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,

- 2 places pour tout autre logement dont une couverte attenante au bâtiment principal.

2.2. Constructions à usage de bureaux et de commerces

- 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

2.3. Constructions à usage hôtelier et de restauration

- hôtels : 1 place par chambre

- restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant

Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

2.4. Activités

- 1 place de stationnement par poste de travail

2.5. Autres constructions

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

2.6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 20 0m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1 % de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.

2.7. En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

2.8. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet.

2. 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.

3. Espaces libres – Plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

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

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

La superficie de cet espace collectif (place, rues, piétonniers) sera de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 200 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 2AU

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

Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **les secteurs 2AU** à vocation principale d'habitat,
- **le secteur 2AUX** à vocation principale d'activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

La zone est touchée par la zone inondable issue de la carte des aléas inondation de la DREAL. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (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 ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2

2. Dans les secteurs de la zone affectés par les risques inondation et/ou mouvements de terrain, en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

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

1. Rappel

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).

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

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Les aménagements, extensions, et annexes des constructions existantes.

3. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables correspondant à la Cartographie Informatique des Zones Inondables de la DREAL, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les constructions et installations ci-dessous sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTILCE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de la partie historique du bourg ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-Espaces boisés classés :

Sans objet.

2-Espaces libres - Plantations

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

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 une grande partie du territoire.

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur Ah** qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées sur son territoire. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.
- **Le sous-secteur Aag** qui regroupe les bâtiments agricoles et leurs abords autorisant l'évolution de ces constructions ainsi que les activités complémentaires liées à l'agriculture (gîtes, local de vente...).

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

La zone est touchée par la zone inondable issue de la carte des aléas inondation de la DREAL. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments remarquables 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.

2. Dans les secteurs de la zone affectés par les risques inondation et/ou mouvements de terrain, en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

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

1. Rappels :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité monuments naturels, sites).

1.2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.4. 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 :

2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 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.

2.2. Dans le secteur A :

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

2.3. Dans le secteur Ah :

2.3.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher,

2.3.2. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

2.4. Dans le secteur Aag :

2.4.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.4.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées au logement des exploitants agricoles.
- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

2.4.3. La construction de gîtes, de camping à la ferme 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.

3. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les constructions et installations ci-dessous sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

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.

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

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

ARTICLE A 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, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5m.

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 A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition 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.

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- * pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 12 mètres.
- * pour les bâtiments 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 au mieux aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

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

3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

4. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 III-2

En application de l'article L123-1-5 III-2, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

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. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3. 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.

Dans les secteurs Ah : sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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 et des secteurs affectés à des activités liées à la nature. Elle correspond aux masses boisées de la commune, ainsi qu'aux abords des ruisseaux et comprend un réseau de continuités écologiques regroupant les différents lieux riches du point de vue environnemental.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** correspond aux masses boisées existantes sur la commune, ainsi que les ripisylves des principaux cours d'eau. Il recouvre également les zones inondables des principaux ruisseaux autour du village, et les continuités écologiques le long des cours d'eau.
- **Le secteur Nh** correspond au pastillage du bâti existant situé en zone naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur NL** correspond à la zone de sports et de loisirs autour du lac et ses abords comprenant déjà en partie des équipements (base nautique, cheminements...).
- **Le secteur Ns** correspond aux installations publiques de la station de traitement des eaux usées.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles liés aux différentiels de terrain (tassements différentiels) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juin 2007.

La zone est touchée par la zone inondable issue de la carte des aléas inondation de la DREAL. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 1 et 13 afin de préserver les continuités écologiques de la commune.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. 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 L123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

3. Dans les secteurs de la zone affectés par les risques inondation et/ou mouvements de terrain, en aléas forts, sont interdits (se référer aux documents prescripteurs) :

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,

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

1. Rappels :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques et leurs abords en covisibilité, monuments naturels, sites).

1.2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

1.3 - Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

1.4 - 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 :

2.1. 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.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

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.

Dans le secteur N :

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

Dans le secteur Nh :

2.4. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, dans la limite de 100 m² de surface de plancher. L'extension des bâtiments doit se faire dans l'ombre de la rivière.

2.5. Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art, gîtes...), et sous condition que ces bâtiments soient déjà desservis par les réseaux.

2.6. La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

Dans le secteur NL :

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

2.8. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,

Dans les secteurs Ns :

2.9. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone : station d'épuration, unité de traitement des matières de vidange.

3. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables, et représentées par une trame sur les documents graphiques, seules les constructions et installations ci-dessous sont autorisées, sous les conditions suivantes :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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 :

Non réglementé.

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.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions autres que des maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière.

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

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la réglementation en vigueur et à l'avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

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, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent, avec un recul minimum de 0,5 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 l'extension des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

1. Définition 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.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée 7 mètres.

3. Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

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 au mieux aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

2. Façades

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

3. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme, 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. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes :

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

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage (continuités écologiques liés à la trame verte et bleue) sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 III-2 du Code de l'Urbanisme et doivent être préservés et valorisés.

3. Zones humides :

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.