DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE SAINT-ELIX D'ASTARAC

Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

URBASCOPE
3 ter, rue de Belfort
31000 Toulouse
Tel : 05 61 63 43 12
E-mail : urbascope@orange.fr
ETUDES ET REALISATIONS URBAINES

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal du 20/06/2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Sommaire du règlement

INTRODUCTION 3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
ZONE UB 12
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 19
ZONE AU0 20
ZONE AU1 23
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 30
ZONE A 31
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 38
ZONE N 39

INTRODUCTION

Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du territoire de la Commune. Il permet de connaître les possibilités d'utilisation ou d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Structure du Règlement

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

Article 1 : Occupation et utilisation des sols interdites
Article 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Surface et forme des unités foncières
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Article 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT-ELIX-D'ASTARAC.

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

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

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

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

- l'article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) La ZONE URBAINE à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, est répertoriée sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprend :

- la zone UB.

b) Les ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU et comprend :

- la zone AU1,
- la zone AU0.

c) La ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre 4, est répertoriée sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A et comprend :

- la zone A,
- la zone Ai,
- la zone Aa,
- la zone Aai,
- la zone Aag,
- la zone Aagi,
- la zone Ah,
- la zone Ahi.

d) Les ZONES NATURELLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N,
- la zone Ni.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 (haies et alignements végétaux),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 5 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE 6 - ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 CHAPITRE III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME

L'alinéa 2 de l'article L.123-1-5 chapitre III° du Code de l'Urbanisme (anciennement Alinéa 7 de l'article L.123-1-5) permet, dans le cadre du PLU, de « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

A ce titre, le présent PLU répertorie un certain nombre de haies ou alignements végétaux remarquables identifiés par un trait pointillé vert sur le document graphique.

Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié sur le document graphique
En application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, *« doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

ARTICLE 7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique résulte de l'application du Livre V du Code du Patrimoine (articles L.510-1 à L.544-13 et R.522-1 à R.545-59)

Rappel de l'Article R523-1 (Créé par Décret n°2011 -574 du 24 mai 2011)
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
Le service compétent relevant de la Préfecture de Région Midi-Pyrénées est :
Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie
32 rue de la Dalbade
BP 811
31080 Toulouse

Rappel de l'Article R523-4 (Créé par Décret n° 2011 -574 du 24 mai 2011)
« Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :
1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :
a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;
2° La réalisation de zones d'aménagement concerté c réées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
3° Les opérations de lotissement régies par les art icles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
4° Les travaux soumis à déclaration préalable en ap plication de l'article R. 523-5 ;
5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autoris ation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
6° Les travaux sur les immeubles classés au titre d es monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.
Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 ».

Rappel de l'Article R523-54 (Créé par Décret n° 201 1-574 du 24 mai 2011)
« Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :
1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d 'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m ² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
2° Les travaux de préparation du sol ou de plantati on d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m ² ;
3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de sou ches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m ² ;
4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m ².
Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m ² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6 ».

ARTICLE 8 – DIVISION DE TERRAIN

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme stipule « 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour l'application de cet article, il est précisé que les projets de division sont appréciés lot par lot.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB – 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les terrains de camping- caravaning et de stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances.

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

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

Dans la zone UB, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques ni de nuisances ;
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- Les aires de stationnement ;
- Les aires de jeux et de sports.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

2- VOIRIE
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).
La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats (par exemple trottoir, barrières ou plots métalliques…).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier. Une aire de retournement doit être aménagée pour chaque voie en impasse.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

2.1 - Eaux usées :
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau public collectant ces eaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à leur stockage sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

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

3 – Electricité - téléphone
La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements seront de préférence réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 – Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.
2 - Des implantations différentes pourront toutefois être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant implanté en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique ; dans ce cas, l'implantation de la construction dans le prolongement de l'alignement de façade existant pourra être admis.
- Pour l'extension des constructions existantes implantées avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie ; dans ce cas, l'implantation de la façade dans le prolongement de celle existante est possible, sous réserve qu'elle ne réduise pas le recul par rapport à l'emprise de la voie
- Pour l'implantation des annexes aux constructions.
- Pour les aménagements, agrandissements ou reconstruction après sinistre de constructions existantes, à conditions qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines non couvertes seront construites à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

2 - Implantation par rapport aux fossés :
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des fossés. Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres des fossés, sous réserve que l'extension ne diminue pas le retrait par rapport au fossé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière.
Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.
La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres.
La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.
Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. Leur teinte sera claire, s'inspirant de celle du sable local.

Les constructions bois présentant un aspect de type chalet sont interdites.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis. La restauration des murs en pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux. Le joint viendra à fleur de la face des pierres apparentes.
Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

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

Les teintes criardes sont à proscrire pour les enduits de façade et les peintures de menuiseries et volets extérieurs

3- Les ouvertures

En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

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

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

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

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont admis, sous réserve d'être intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées, et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les haies végétales, constituées de 3 essences locales au moins, seront dans tous les cas préférées au reste. Si elles sont doublées d'un grillage, posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, ce grillage sera positionné du côté de la haie végétale qui n'est pas visible depuis l'emprise publique ou la voie. La

hauteur maximale des clôtures végétales ainsi que celle des grillages ou des ensembles mur-bahut surmontés d'un grillage, est limitée à 2 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus. Seule une destruction partielle peut être admise en cas de nécessité d'aménagement d'une nouvelle voie.

Si des clôtures sont construites, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des façades du bâtiment principal de l'unité foncière et avec le caractère de la rue ou de la place. Si elles sont bâties, la hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 60 centimètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

6- Les annexes

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

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

7- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.
Les dispositifs de climatisation devront de préférence être posés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. En cas d'impossibilité technique, leur emplacement sur la façade sera étudié de manière à créer la moindre nuisance esthétique.
Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

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

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant

- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

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

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Pour les bâtiments implantés en retrait des voies, l'espace compris entre ces bâtiments et l'alignement de la voie doit être aménagé et paysagé afin d'assurer une bonne intégration des constructions.

Le choix d'essences locales (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers…) sera privilégié pour les plantations d'arbres et d'arbustes d'ornement ou de clôtures.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé l'aménagement d'un espace collectif d'un seul tenant et d'une superficie minimale d'au moins 40 m² multiplié par le nombre de lot ou logement de l'opération.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU0

La zone AU0, à vocation principale d'habitat, d'hébergement touristique et d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à moyen terme.
L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous réserve :

- De l'arrêt de l'activité agricole d'élevage actuellement présente et du respect du délai de carence suivant l'arrêt de cette activité d'élevage et la destruction du bâtiment ayant accueilli les animaux,
- De la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation,
- De leur intégration dans un schéma d'aménagement de la zone.

ARTICLE AU0 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE AU0 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ni pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AU0 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU1

ARTICLE AU1 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE AU1 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Ne peuvent être admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement, et à condition qu'elles soient compatibles avec la réglementation applicable autour des bâtiments d'élevage (application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques ou de nuisances
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les aires de stationnement
- Les aires de jeux et de sports.

ARTICLE AU1 - 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).
La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats (par exemple trottoir, barrières ou plots métalliques…).

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier. Une aire de retournement doit être aménagée pour chaque voie en impasse.

ARTICLE AU1 - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

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

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau public collectant ces eaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à leur stockage sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

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

3 – Electricité - téléphone
La construction des réseaux techniques d'électricité et de téléphonie ainsi que tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1 - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1 - 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

ARTICLE AU1 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines non couvertes seront construites à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

2 - Implantation par rapport aux fossés :
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des fossés.

ARTICLE AU1 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière.
Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.
La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 7 mètres.
La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.
Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AU1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (parpaings, briques) est strictement interdit. Ces constructions seront soit enduites soit crépies. Leur teinte sera claire, s'inspirant de celle du sable local.

Les constructions bois présentant un aspect de type chalet sont interdites.

2 Les façades

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparentes partout où elles existent.
La restauration des murs en pierre ne devra en aucun cas utiliser une technique de rejointoiement en bourrelet ou en creux. Le joint viendra à fleur de la face des pierres apparentes.
Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées.

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

Les teintes criardes sont à proscrire pour les enduits de façade et les peintures de menuiseries et volets extérieurs

3 Les ouvertures

En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4 Les toitures

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

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

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

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques et les capteurs solaires sont admis, sous réserve d'être intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées, et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5 Les clôtures

Les haies végétales, constituées de 3 essences locales au moins, seront dans tous les cas préférées au reste. Si elles sont doublées d'un grillage, posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, ce grillage sera positionné du côté de la haie végétale qui n'est pas visible depuis l'emprise publique ou la voie. La hauteur maximale des clôtures végétales ainsi que celle des grillages ou des ensembles mur-bahut surmontés d'un grillage, est limitée à 2 mètres.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre seront maintenus. Seule une destruction partielle peut être admise en cas de nécessité d'aménagement d'une nouvelle voie.

Si des clôtures sont construites, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec celui des façades du bâtiment principal de l'unité foncière et avec le caractère de la rue ou de la place. Si elles sont bâties, la hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 60 centimètres (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

6 Les annexes

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

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

7 Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.
Les dispositifs de climatisation devront de préférence être posés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public. En cas d'impossibilité technique, leur emplacement sur la façade sera étudié de manière à créer la moindre nuisance esthétique.
Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE AU1 - 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

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

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

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

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

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

ARTICLE AU1 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Le choix d'essences locales (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers…) sera privilégié pour les plantations d'arbres et d'arbustes d'ornement ou de clôtures.

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

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé l'aménagement d'un espace collectif d'un seul tenant et d'une superficie minimale d'au moins 40 m² multiplié par le nombre de lot ou logement de l'opération.

ARTICLE AU1 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ai :
Sous réserve que l'aléa d'inondation soit correctement pris en considération par la réalisation d'aménagements spécifiques (niveau de plancher situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, création de niveau refuge, etc.) :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau.
- 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Aa :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou en lien avec une activité agricole (gîtes, vente à la ferme, etc.), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de

commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,
- Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher totale.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Aai :
Sous réserve que l'aléa d'inondation soit correctement pris en considération par la réalisation d'aménagements spécifiques (niveau de plancher situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, création de niveau refuge, etc.) :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou en lien avec une activité agricole (gîtes, vente à la ferme, etc.), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière,
- Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m² de surface de plancher totale.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Aag :
- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou en lien avec une activité agricole dans le cadre de l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole, (gîtes, vente à la ferme, etc.), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.

- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Aagi :
Sous réserve que l'aléa d'inondation soit correctement pris en considération par la réalisation d'aménagements spécifiques (niveau de plancher situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, création de niveau refuge, etc.) :

- Les constructions et installations utiles ou nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou en lien avec une activité agricole dans le cadre de l'exercice de la pluri-activité d'un exploitant agricole, (gîtes, vente à la ferme, etc.), sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère soignée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ah :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ahi :
Sous réserve que l'aléa d'inondation soit correctement pris en considération par la réalisation d'aménagements spécifiques (niveau de plancher situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, création de niveau refuge, etc.) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes (dans la limite de 35% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, avec un maximum de 250 m² de surface de plancher totale), sans changement de destination, ou avec changement de destination à des fins d'habitation, de restauration, d'artisanat ou de commerce, d'hébergement hôtelier ou de gîtes, d'animation artistique et culturelle.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles concernent des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.
2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.
L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou, à défaut de réseau public, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur.

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

2.1 - Eaux usées :
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

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

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

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits inférieurs à condition de ne pas réduire le recul existant, de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et sous réserve de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

2 - Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas

constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,

- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – A l'exclusion des installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau, toute nouvelle construction devra être implantée à une distance de l'axe des ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximum des constructions, calculée depuis le terrain naturel jusqu'à la sablière, est fixée à 7 mètres pour les bâtiments destinés à l'habitation.

2 - La hauteur maximum des constructions, calculée depuis le terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

3 - Les hauteurs fixées ci-dessus peuvent être dépassées :

- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies, sans augmenter la hauteur initiale,
- pour certaines constructions ou installations techniques nécessaires ou liées aux activités des exploitations agricoles ou forestières.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.
Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Façades

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, est interdit.
Les enduits seront dans des tons allant du beige au paille et à l'ocre brun couleur terre.

3. Clôtures

Dans les zones A, les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer.
Dans les zones Ai, Aai, Aagi et Ahi, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
Dans les autres secteurs de zone agricole (Aa, Aag, Ah), les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.
La couleur des grilles et grillages devra se fondre dans l'environnement paysager.
Les couleurs très claires de grille ou de grillage seront proscrites.
Les haies mélangées et d'essences locales seront privilégiées.

4. Architecture innovante

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation et de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux.

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.
La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers…) est à privilégier.

ARTICLE A 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2.

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

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

1 – Dans les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 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 – Dans les zones Ni, sous réserve que l'aléa d'inondation soit correctement pris en considération par la réalisation d'aménagements spécifiques (niveau de plancher situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, création de niveau refuge, etc.) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Les installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau
- 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.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.
2 - Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

3 – Toute création de nouvel accès direct sur la RD 12 est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante ou, à défaut de réseau public, par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage, conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

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

2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

2.2 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.
En l'absence ou en l'insuffisance de réseau public collectant ces eaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à leur stockage sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Les constructions doivent s'implanter :

- à un minimum de 15 mètres de l'axe des routes départementales,

- à un minimum de 10 mètres de l'axe des autres voies.

2 - Des implantations différentes à celles du paragraphe 1 peuvent être admises :

- Pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2 - Des implantations différentes à celles mentionnées au paragraphe 1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant,
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3 – A l'exclusion des installations ou constructions nécessitant un usage direct de l'eau, toute nouvelle construction devra être implantée à une distance de l'axe des ruisseaux et cours d'eau au moins égale à 15 mètres sans pouvoir être inférieure à 10 mètres mesurés à compter de la crête des berges.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée au point haut de la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra excéder :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres pour les bâtiments techniques nécessaires aux activités de l'exploitation agricole ou forestière.

La hauteur des autres constructions ne pourra excéder :

- soit la hauteur de l'immeuble à aménager ou agrandir,
- soit 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

2. Façades et toitures

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, est interdit.
Les enduits seront dans des tons allant du beige au paille et à l'ocre brun couleur terre.

3. Clôtures

Dans la zone Ni, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
La couleur des grilles et grillages devra se fondre dans l'environnement paysager. Les couleurs très claires de grille ou de grillage seront proscrites.
Les haies mélangées et d'essences locales seront privilégiées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être assurée par des plantations d'espaces verts composés d'arbres de haute tige d'essences locales.
La reconstitution de haies bocagères composées d'essences traditionnelles (chêne, frêne, orme, peuplier, érable, noyer, cognassier et autres fruitiers…) est à privilégier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.