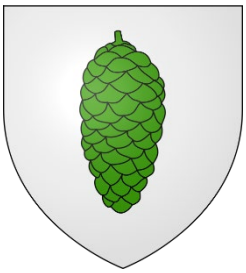
DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE SARRANT



P.L.U.

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2 – Règlement écrit

Révision allégée du P.L.U :

Approuvée le 27/07/2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

			SOMMAIRE
	SOMMAIRE GENERAL	Titre I – Dispositions générales Titre II à V – Dispositions applicable aux différentes zones du PLU	
			Pages

LES DISPOSITIONS GENERALES

LES ZONES U

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 17

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB et UBi 23

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD1 et UD2 29

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH 33

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 38

LES ZONES AU

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1et AU2 43

LES ZONES A

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ah, Ahi, AaG et AaGi 49

LES ZONES N

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, N1, NaG, Nh, Nhi et Ni 55

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.I – Champ d'application territorial du plan Section.II – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations II.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme II.2 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) II.3 - Les servitudes d'urbanisme	

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles R.151-1 à R.152-3) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

SECTION I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SARRANT

SECTION II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

II.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme allant de R.151-9 à R.151-16, de R151-17 à R151-26, de R.151-39 à R.151-46, R.151-47 à R151-50.

II.2 - Les servitudes d'utilité publique (art.L151-43) :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols sont mentionnées en annexe et visées aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme.

II.3 - Les servitudes d'urbanisme :

II.3.1 – Emplacements réservés :

Le plan du PLU intègre des emplacements réservés dont la liste est jointe au présent règlement.

II.3.2 - Droit de délaissement :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

II.3.3 – Eléments de paysage :

Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II.3.4 – Autres servitudes :

Demeurent également applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des établissements recevant du public

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	III.3 - Les servitudes d'urbanisme Section.III – Division du territoire en zones et prescriptions	

aux personnes à mobilité réduite, les dispositions du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

En application de l'art.425.31, tous les dossiers de demande de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R.523-4, R.523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région, service régional de l'archéologie de Midi-Pyrénées (DRAC). Les travaux mentionnés à l'art.R.523-5 du Code du Patrimoine doivent lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service.

Les sites concernés sont : Au Village de Sarrant : le castrum, le site gaulois d'Endumance, le Sépulture de « A Sentis », auxquels vient s'ajouter les sites antiques de Savaillan et de Gaillard.

SECTION III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET PRESCRIPTIONS

Le P.L.U délimite :

1 - Des zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, à savoir :

.UA, UB, UBi, UH, zones d'habitat
.UD1, UD2, zones d'activités
.UL, zones de loisirs

2 - Des zones d'urbanisation future, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

.AU1, secteurs comportant des réseaux à proximité**, ouverts à l'urbanisation,**
.AU2, secteurs non desservis par les réseaux et/ou soumis aux contraintes liés à la Z.S.C.E **et donc non ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat**

3 - Une zone agricole A, à laquelle s'applique les dispositions des différents chapitres du titre IV et comprenant :
.La zone A,
Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL [1] :
.AaG, liés aux sièges d'exploitation agricoles,
.AaGi, liés aux sièges d'exploitation agricoles, situés en zone inondable
Deux secteurs prenant en compte l'habitat isolé en zone A, hors sièges agricoles :
.le secteur Ah.
.le secteur Ahi.

4 - Des zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres V, à savoir :

. La zone N zone naturelle,
. La zone N1 zone naturelle liée au contexte particulier de la Zone Soumise à Contraintes Environnementales,
. La zone Ni, zone naturelle inondable

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.III – Division du territoire en zones et prescriptions Section.IV – Caractéristiques urbaine, environnementale, architecturale et paysagère IV.1 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés	

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ou STECAL [1] :
.NaG, liés aux sièges d'exploitation agricoles,
Deux secteurs prenant en compte l'habitat isolé en zone N, hors sièges agricoles
.Le secteur Nh,
.Le secteur Nhi,

5 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1° et L.113-2° du Code de l'Urbanisme.

6 – Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme repérés sur les pièces graphiques du règlement et dans un document descriptif. Il s'agit d'éléments bâtis (architecture remarquable) ou non bâtis, arbres, arbres en alignement, ripisylves.

7 - les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue, en application de l'article L.113-19°

SECTION IV - CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

IV.1 – Préservation des éléments de paysage non bâtis recensés :

Eléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° : La destruction, suppression ou modification des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art. **L151.23°** sont soumis à déclaration.
Les éléments de paysage non bâtis identifiés par le P.L.U. et repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme sont les suivants :
- l'ensemble des haies de plein champs ou de limites de propriétés ou en bordure de chemin repérées sur le plan de zonage par une trame particulière. Leur destruction est soumise à déclaration. Toute destruction d'éléments paysagers devra être compensée par des plantations équivalentes reconstituant la continuité écologique du secteur :
- les prairies inondables et les zones humides repérées et identifiées aux abords de La Gimone et du Sarrampion, cette compensation sera de 1 à 3, de même que pour les pelouses sêches, ce qui signifie qu'il faudra replanter ou reconstituer 3 fois ce qui a été détruit,
- les haies de plein champs bénéficieront d'une compensation de 1 à 2 en cas de destruction, ce qui signifie qu'il faudra replanter ou reconstituer 2 fois ce qui a été détruit,
- les haies des limites de propriétés bâties, de même que les haies des bordures de chemin d'une compensation de 1 à 1, ce qui signifie qu'il faudra replanter ou reconstituer 1 fois ce qui a été détruit,

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.IV – Caractéristiques urbaines, environnementales, architecturales et paysagères IV.2 - Préservation des éléments bâtis remarquables	

IV.2 - Préservation des éléments bâtis remarquables :

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en **application de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme sont les suivants** : (*En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir).*

L'ensemble des pigeonniers au nombre de 13 et dont la liste suit :

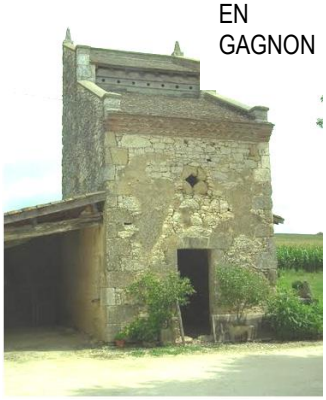
° Les pigeonniers sur jambage : le Quiche

° Les pigeonniers tours (10 sur le territoire de la commune) :

° de forme carré, couverts par un toit à quatre pentes (Endumance, L'Augé, Léhant, Mahourat, Astrepoulets et En Guardian),

° « pieds de mulet » (Filhol, Gaillard, En Gagnon, Sédail), leur forme à « Toits décalés » leur a valu cette appellation

EN GAGNON



			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.IV – Caractéristiques urbaines, environnementales, architecturales et paysagères IV.2 - Préservation des éléments bâtis remarquables	

° Les pigeonniers sur arcades qui reposent sur quatre ou six arches (Latour et Savaillan)

Les pigeonniers de Sarrant sont considérés comme des éléments remarquables du patrimoine de la commune. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le bâti devra être préservé et restauré dans les règles de l'art et avec les matériaux d'origine, à savoir : préservation de la forme du bâti, des éléments de modénatures composants la façade, il ne sera pas rajouté de percements (baies ou portes) à ces ouvrages. Les jambages, les encadrements des portes et fenêtres, les chaînages d'angle, les génoises seront conservés, et la restauration utilisera des matériaux traditionnels : tuiles canals ou tuiles mécaniques tel qu'existantes pour la couverture, jambages et chaînages en pierres de taille, moellons de pierres de tout venant enduits à la chaux, ou pans de bois et torchis pour le pigeonnier de Quiche. Les portes et fenêtres seront remplacées par des éléments de même facture en bois, les éléments du décor conservés comme par exemple, les sept quilles en épis de faîtage à Filhol et Gaillard.

Les châteaux de Sédail et de Savaillan

Château de Sédail : vue actuelle et carte postale

La façade principale du château de Sédail flanquée de deux tours devra être restaurée en reprenant les codes architecturaux d'origine :

- modénatures reprenant les éléments suivants : larges et hautes fenêtres à trumeaux épais, au rez-de-Chaussée et à l'étage, composition symétrique, porte en ogive couronnée d'une flèche avec écusson,
- respects des matériaux : maçonnerie en pierre de taille, menuiseries en bois

Le château de Savaillan, ouvrage défensif qui date du XVIème siècle devra être restauré dans les règles de l'art et avec les matériaux d'origine en respectant l'actuelle composition des façades, les modénatures et notamment les fenêtres à meneaux.

- *Les maisons de ville à encorbellement,*

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle ou totale de ces bâtiments doit faire l'objet d'un permis de démolir.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.IV – Caractéristiques urbaine, environnementale, architecturale et paysagère IV.2 - Préservation des éléments bâtis remarquables IV.3 – Reconstruction à l'identique : IV.4 – Restauration des bâtiments :	

Les maisons à encorbellement composées de deux niveaux devront être restaurées dans les règles de l'art. Les façades devront être enduites à la chaux traditionnelle, seules les éléments de décor resteront visibles. Les modénatures seront préservées : encadrement des fenêtres en pierres de taille, ou briques, chaînages d'angle et pierres d'encorbellement devront être remplacées par des pièces de même forme et de même nature. Il en va de même des seuils et marches d'entrée. L'étage supérieur formé d'une structure porteuse en bois, poutres qui font saillies, pans de bois apparents ou non sera également restauré en respectant l'une des trois options suivantes : 1. Les dispositions d'origine seront restituées, ce qui signifie que seules les pièces de bois saillantes et sculptées restent apparentes dans une teinte sombre et que les bois structurels seront recouvert d'un enduit traditionnel, 2. L'enduit viendra au nu de la structure bois, celle-ci sera badigeonné dans une même teinte que l'enduit recouvrant les remplissages entre les pans de bois, 3. Dans le cas d'une structure à pan de bois réguliers, ils pourront rester visibles avec des panneaux enduits ou même nus pour éviter le côté bombé. Les baies (portes et fenêtres) en bois seront remplacées par des portes et fenêtres en bois de même facture. La couverture en tuile canal de ces maisons de ville à deux ou trois pentes maximum (toit en forme de croupe) sera conservée et restaurée à l'identique avec des tuiles canal traditionnelles.

IV.3 – Reconstruction à l'identique :

Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si la prise en compte d'un risque majeur en interdit la reconstruction et si le règlement de la zone ne le permet pas (caractère inondable, … ; application de l'article L. 111-15° du Code de l'Urbanisme).

IV.4 – Restauration des bâtiments :

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11°, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23°).

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section.IV – Caractéristiques urbaine, environnementale, architecturale et paysagère IV.5 – Dérogation relatives au cas des bâtiments ou installations techniques d'intérêt général IV.6 – Changements de destination IV.7– Abattage d'arbres : Section. V - Equipements et réseaux V.1 – Accès et voiries	

IV.5 – Dérogation relatives au cas des bâtiments ou installations techniques d'intérêt général :

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et aux limites séparatives ainsi que les règles de hauteur ne s'appliquent pas au cas particulier des bâtiments et installations techniques.

IV.6 – Changements de destination

Les bâtiments recensés au titre de l'art. L151.11 et repérés par une étoile foncée, dans les sous-secteurs d'habitat isolé (Ah) sur le règlement pourront faire l'objet d'un changement de destination permettant de transformer la destination initiale en habitation ou bureau.

IV.7– Abattage d'arbres :

Espaces boisés classés : les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisé en légende, ainsi que les linéaires identifiés et légendés au plan de zonage sont classés, conservés et à protéger. Ils sont soumis aux dispositions articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
A ce titre, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
Les coupes et abattages sont soumis à déclaration, sauf exception prévues par les textes.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitations, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit des lignes 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens et qui pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938) sont interdits. Toute intervention d'élagage d'arbres situés à moins de 3 mètres d'une ligne électrique est soumise à autorisation par ERDF

Espaces boisés classés à créer : les espaces boisés classés à créer figurant sur les documents graphiques sous la forme d'alignement de carrés tel que précisé en légende, sont soumis aux dispositions de l'art.L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements participent notamment au plan de gestion de la Z.S.C.E ou Zone Soumise à Contraintes Environnementales. Les espaces matérialisés par ces alignements ne pourront être utilisés autrement pour des plantations de haies champêtres traditionnelles ou création de fascines comme prévu au plan de gestion. A ce titre, tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

SECTION V - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

V.1 – Accès et voiries :

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section. V - Equipements et réseaux V.1 – Accès et voiries V.2 – Conditions de desserte des terrains par le réseau publique d'eau potable V.3 – Conditions de desserte des terrains par le réseau publique d'électricité	

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 chemin d'accès aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

1° Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagée de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile et permettre la collecte des ordures ménagères

2° Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3° Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2 - Voirie nouvelle : Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

°1- Les voies à créer, tant publiques que privées doivent, quant à leur tracé, leur longueur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter l'écoulement des eaux sur les voies adjacentes. Elles devront également disposer d'un système de récupération des eaux pluviales.

°2- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles disposeront d'une largeur minimum de chaussée de 3 mètres.

°3- Toute voie nouvelle devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

°4- Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel ou provisoire. Elles devront être aménagées de manière à permettre, dans leur partie terminale (plate-forme de 8 mètres minimum), aux véhicules privés et publics, en particulier aux véhicules lourds (service incendie, ordures ménagères, …) de faire demi-tour aisément. Dans le cas de voies en impasse provisoires, il conviendra :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement ;
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manoeuvre provisoire qui devra se situer en limite du terrain d'assiette du projet.

V.2 – Conditions de desserte des terrains par le réseau publique d'eau potable :

°1- Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau. Ce réseau collectif sous pression présentera des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la construction en fonction de sa destination.

°2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

°3- En l'absence de réseau collectif, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section. V - Equipements et réseaux V.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publiques d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisations d'un assainissement individuel V.5 – Gestion des eaux pluviales Section VI – Définitions	

V.3 – Conditions de desserte des terrains par le réseau publique public d'électricité :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

V.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publiques d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisations d'un assainissement individuel

Toute construction ou installation nouvelle devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

V.5 – Gestion des eaux pluviales

°1- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans un réseau collecteur ou un réseau hydraulique superficiel, c'est pourquoi, ils ne devront pas modifier les axes et le sens d'écoulement des eaux de pluie.
°2- Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
°3- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, la commune s'appuie sur le SDAGE 2016-2021 dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible.
°4- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
°5- Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette côte, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section VI – Définitions	

SECTION VI – DEFINITIONS.

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

- **Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment :** Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Changement de destination:** travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

- **Construction :** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante :** Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Egout du toit** (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

- **Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Faîtage :** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction. **Gabarit :** Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section VI – Définitions	

Hauteur: La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur

- **Installations :** sont concernés tout ce qui ne relève pas de la notion de construction. Cela concerne les occupations du sol relevant des permis ou déclaration d'aménager.

- **Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont** concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

- **Limites séparatives :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire :** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme 2 1.12. Voies ou emprises publiques La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

- [1] **STECAL :** extrait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 « Grenelle II », l' article L. 151.13 du Code de l'urbanisme « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : des constructions ;-des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les

			Toutes Zones
	DISPOSITIONS GENERALES	Section VI – Définitions	

- conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.»

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en grands types de zones :

UA, UB, UB(i) et UH : zones d''habitat

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

			ZONE UA
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A2/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier ou industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, les terrains de camping, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières,
- les commerces de gros,
- les équipements sportifs.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les démolitions des bâtiments recensés au titre de l'article L151-19° sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions générales,

2- Les constructions à usage d'habitation, les commerces et activités de service notamment l'artisanat et les commerces de détail, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux soit les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

			ZONE UA
	TITRE II	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions, Art. A3 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions Art. A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1- Volumétrie et implantation des constructions	

3 - Les travaux de ravalement de façades ou de devantures de magasins, ainsi que les travaux ou interventions conduisant à la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou des matériaux, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article R 421-17° (a) du Code de l'Urbanisme, et doivent consulter et suivre les préconisations de l'architecte des bâtiments de France

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

2 - Dans le périmètre AC1, les démolitions seront soumises au permis de démolir.

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L. 151.15 du code de l'urbanisme, les programme de logements situés en zone UA et dépassant 4 logements devront inclure un minima de 20% de logement à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, en limite d'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, à l'exception des constructions liées aux équipements et services publics.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes,

3 - Les bâtiments devront être implantés en limite séparative. Cette règle ne concerne pas les piscines et les annexes.

			ZONE UA
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C1- Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit trois niveaux (côté place des platanes), c'est à dire deux étages au-dessus du RDC (R+2) sous combles, sans dépasser 14 mètres au faîtage, ou 9 mètres à l'égoût du toit et deux niveaux (à l'intérieur de la circulade) c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles,
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé,

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront strictement interdits.

C2) Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux, trois ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les couvertures devront être réalisées en tuiles « canal » traditionnelles ou restaurées à l'identique.

2- Seules les ouvertures de toit type tabatières de toit seront autorisées.

			ZONE UA
	TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,

2- les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. (Cette règle s'appliquera aussi pour les constructions nouvelles, ainsi que pour les extensions des constructions existantes). Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le torchis intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de «bombage»

On choisira pour les enduits une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune s'inspirant de la palette existante

3 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : fronton, chaînes d'angle, encadrement de baies, clés et allèges, occuli, corniches, génoises, pièces de bois sculptées…).

4 – Les maisons à encorbellement répertoriées au titre de l'article L.151.19° du Code de l'Urbanisme seront soumises aux dispositions générales du présent règlement. Soit pour rappel : *« Les maisons à encorbellement composées de deux niveaux devront être restaurées dans les règles de l'art. Les façades devront être enduites à la chaux traditionnelle, seules les éléments de décor resteront visibles. Les modénatures seront préservées : encadrement des fenêtres en pierres de taille, ou briques, chaînages d'angle et pierres d'encorbellement devront être remplacées par des pièces de même forme et de même nature. Il en va de même des seuils et marches d'entrée. L'étage supérieur formé d'une structure porteuse en bois, poutres qui font saillies, pans de bois apparents ou non sera également restauré en respectant l'une des trois options suivantes : 1. Les dispositions d'origine seront restituées, ce qui signifie que seules les pièces de bois saillantes et sculptées restent apparentes dans une teinte sombre et que les bois structurels seront recouvert d'un enduit traditionnel, 2. L'enduit viendra au nu de la structure bois, celle-ci sera badigeonné dans une même teinte que l'enduit recouvrant les remplissages entre les pans de bois, 3. Dans le cas d'une structure à pan de bois réguliers, ils pourront rester visibles avec des panneaux enduits ou au nu extérieur des bois pour éviter le côté bombé. »*

5 – Les dispositifs techniques type boitiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

6 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade qui donne sur l'espace public, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation respecteront :

- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.

			ZONE UA
	TITRE II	Art.C2 - Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	

2- Seuls les équipements publics et les devantures des commerces pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles.

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- Les menuiseries seront réalisées en bois, elles respecteront la forme de la baie (oculi compris). Les baies (portes et fenêtres) en bois des maisons à encorbellement et de toutes les autres maisons d'habitation de la circulade seront remplacées par des portes et fenêtres en bois de même facture

2- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant en privilégiant les tons pastels, le bois naturels et ponctuellement l'utilisation du rouge "sang de bœuf"

Les devantures commerciales, les enseignes :

1- Le contexte historique de Sarrant suppose que les devantures commerciales et les enseignes s'intègrent à la fois aux caractères architecturaux de la bâtisse qui les accueille et à la trame rigoureuse de la circulade. Les nouvelles devantures seront réalisées en bois dans l' esprit des devantures existantes. Les enseignes réalisées en matériaux de qualité seront disposées à la même hauteur que celles existantes, elles se conforteront aux Lois et Autorisations en vigueur et à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.
Les baies et devantures des commerces existants seront remplacées par des baies et devantures en bois de même facture.

Les clôtures :

Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées soit :

1- d'un muret maçonné en pierres traditionnelles enduit au mortier de chaux et de sable, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 1,50 mètres,

2- Les clôtures des jardins seront réalisées en bois naturels sans être opaques type droite ou croisée demi-rondins, ou lattes de bois plates ou ganivelles par exemple . Leur hauteur ne pourra excéder 1 m 20.

3- tous les projets de clôtures seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

			ZONE UA
	TITRE II	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

Exemple de clôture en bois naturel FOURCES

Exemple de clôture en bois naturel FOURCES

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 15 % des espaces libres des jardins devront être plantés ou végétalisés.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

A l'intérieur de la circulade, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Une place de stationnement devra être programmée pour chaque logement neuf. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé à moins de 100 mètres du futur logement (L151-33)

E) Équipements et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès des futures constructions :

Les voies nouvelles :

1- Aucune voie nouvelle ne pourra être créée en secteur UA

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions	

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB et UBi

A1–A/ Sont interdites les occupations , usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A2/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier ou industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, les terrains de camping, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières,
- les commerces de gros,

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes notamment les piscines et abris de jardin, les commerces et activités de services notamment l'artisanat et les commerces de détail, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités des secteurs secondaires ou tertiaires à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

2 – (UBi) Seules seront autorisées les extensions mesurées du bâti et les annexes, dont la surface cumulée ne devra pas dépasser 20 % de la surface de plancher initiale du bâti existant à la date d'approbation du PLU, à condition de prendre en compte le risque d'inondation en secteur UB(i)

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

2 - Dans le périmètre AC1, les démolitions seront soumises au permis de démolir.

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 5 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 - Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées,

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes.

3 - Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives ou disposer d'un recul minimum de 3 mètres. Cette règle ne concerne pas les piscines et les annexes.

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit trois niveaux, c'est-à-dire deux étages au-dessus du RDC soit R+1+1/2 ou R+2 sous combles, sans dépasser 13 mètres au faîtage, ou 8 mètres à l'égout du toit,
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé,

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront interdits s'ils donnent sur la façade publique.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les toitures seront de préférence réalisées en tuiles « canal » traditionnelles. Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles de teinte orangé , tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette.
2- Les d'ouvertures de toit seront autorisées. Ces ouvertures de toit seront positionnés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,
2- les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les constructions nouvelles, ni pour les extensions des constructions existantes sauf si elle sont mitoyennes. Les annexes et extensions non-mitoyennes pourront être enduites avec un enduit ciment. Par contre on choisira pour ces enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune s'inspirant de la palette existante.
3 - Les parements en bois naturels à larges lames sont tolérés,
4 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : chaînes d'angle, encadrement de baies, corniches, frontons, génoises…).

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

5 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis
6 – Les dispositifs techniques type boitiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.
7 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade qui donne sur l'espace public ou du muret de clôture, afin d'être le plus discrets possible

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation côté espace public respecteront :
- la répartition des ouvertures existantes (le rythme des percements présentera ainsi un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC)
- leurs proportions traditionnelles qui sont plus hautes que larges.

2- Seuls les équipements publics et les devantures des commerces pourront déroger à cette règle pour des raisons fonctionnelles

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- En zone UB et UBi, les menuiseries seront réalisées prioritairement en bois, elles respecteront la forme de la baie L'usage des menuiseries alu sera autorisé à condition que les propositions ne soient pas monochromes sur l'ensemble d'une rue. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits, de même que l'usage du PVC côté espace public.
2- Les couleurs des menuiseries s'inspireront du contexte existant en privilégiant les tons pastels, le bois naturels et ponctuellement l'utilisation du rouge « sang de bœuf ».
A l'intérieur du périmètre AC1, les projets de ravalement de façades, mise en couleur des menuiseries seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Les devantures commerciales, les enseignes :

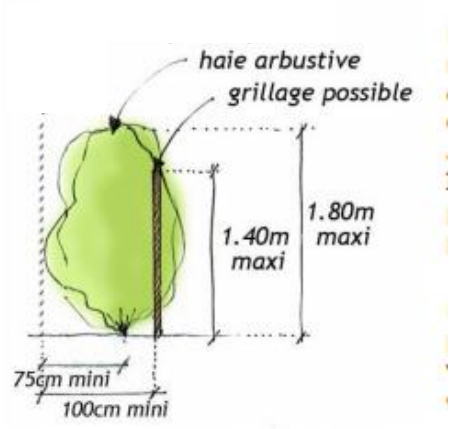
1- Le cadre historique de Sarrant suppose que les devantures commerciales et les enseignes s'intègrent à la fois aux caractères architecturaux de la bâtisse qui les accueille et à la trame urbaine. Les devantures en bois seront privilégiées pour le bâti ancien. Les enseignes réalisées en matériaux de qualité seront disposer à la même hauteur que celles existantes, elles se conforteront aux Lois et Autorisations en vigueur.
A l'intérieur du périmètre AC1, les projets de devantures commerciales et enseignes seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures :

1- (UB) Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées d'un muret maçonné enduit au mortier de chaux et de sable, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,80 à 1,00 m, surmonté d'une grille traditionnelle et/ou accompagné de manière préférentielle d'une haie arbustive, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

			ZONES UB et UBi
	TITRE II	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements	

2- (UB) Les clôtures des jardins seront de préférence réalisées en bois naturels sans être opaques, leur hauteur dans ce cas ne pourra pas excéder 1 m 20. A l'intérieur du périmètre AC1, tous les projets de clôtures seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Elles pourront également être réalisées en grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont ne la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres



3- (UBi) Les clôtures à perméabilité inférieure à 80% seront proscrites parce qu'elles constituent un obstacle à l'écoulement des eaux. Seront donc interdits les murs bahuts, les murs pleins, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, les haies denses, les grillages à maille serrée. Seront donc autorisées les haies plantées peu denses et les grillages permettant l'écoulement des eaux.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 20 % des espaces libres des jardins devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu et des conditions de sécurité liées à cet usage.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

A l'extérieur de la circulade, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

			ZONE UB et UBi
	TITRE II	**D – Stationnements** Art.D2 - Emplacements Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux	

D2) Emplacements

1- Une place de stationnement devra être programmée pour chaque logement neuf. Si le stationnement ne peut être réalisé sur le terrain d'assiette, il pourra être autorisé sur un terrain situé à moins de 100 mètres du futur logement (L151-33)

2- S'il est réalisé un immeuble de bureaux ou d'habitation, un emplacement pour le cycles sera prévu sur le terrain d'assiette du projet ou à défaut sur une terrain situé à moins de 100 mètres du programme (L151-30)

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées.

E) Équipements et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

			ZONES UD1 et UD2
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD1 et UD2

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites les occupations , usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A1-B/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole sauf celles énoncées en A1-B et A2
- les constructions destinées à l'habitation,
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes, les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les carrières.

A1–B/ Sont autorisées les occupations, usages de sols et natures d'activités suivantes :
En UD1/ Les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
En UD2/ Les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires incluant les équipements agro-industriels,

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
1 - les constructions et notamment celles destinées à l'activité agro-industrielle de la coopérative à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles

			ZONES UD1 et UD2
	TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Les bâtiments seront implantées en retrait minimal de 12 m (pour le secteur UD2) et de 15 m (pour le secteur UD1) au moins par rapport à la limite des voies départementales.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - Les bâtiments devront être implantés en observant un retrait minimum de 4,50 mètres par rapport aux limites séparatives

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes.

			ZONES UD1 et UD2
	TITRE II	**C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics	

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures

1 – En secteur UD1, les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

2 – En secteur UD2, les toitures s'intégreront au contexte existant et aux principes retenus pour la coopérative agricole situé dans le périmètre de 500 mètres de la tour et donc soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France. Les toitures des bâtiments annexes au bâtiment principal pourraient être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires.

Murs des constructions et façades

1- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement (en bardage métallique ou bacacier, en bois naturel) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

Enseignes

1- Les enseignes seront positionnées sur la façade elle-même et ne dépasseront pas les limites des dimensions de la façade.

Clôtures

1- Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qu'il sera judicieux d'accompagner d'une haie arbustive de type champêtre atteignant une hauteur maximum de 1,80 mètres.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 15 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

			ZONES UD1 et UD2
	TITRE II	**D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux **E – Equipements et réseaux**	

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Les places de stationnement disponibles seront calculer en fonction des besoins de l'activité

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront de préférence plantées et utiliseront des matériaux au sol non imperméabilisant

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

			ZONES UH
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A2/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier ou industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, les terrains de camping, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières,
- les commerces de gros,
- les équipements sportifs.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes notamment les piscines et abris de jardin, les commerces et activités de service notamment l'artisanat, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux soit les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

			ZONES UH
	TITRE II	Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 5 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Dans l'esprit de la typologie du bâti pavillonnaire, les constructions seront implantées en retrait de 6 m au moins par rapport à l'axe de la voirie.

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une habitation existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - Les bâtiments devront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- soit deux niveaux, c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles, sans dépasser 11 mètres au faîtage ou 7,50 mètres à l'égout du toit.
- soit le gabarit de l'immeuble mitoyen le plus élevé

Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées

			ZONES UH
	TITRE II	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'artisanat devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. En zone UH les toitures seront de préférence réalisées en tuiles « canal » traditionnelles. Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette.
2- Les ouvertures de toit type velux seront autorisées. Ces velux seront positionnés dans l'axe des baies de la façade.

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,
2- Les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les constructions nouvelles ni pour les extensions des constructions existantes sauf si elle sont mitoyennes d'un bâti ancien. On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune en évitant les couleurs trop voyantes et le blanc
3 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : encadrement de baies, corniches, génoises….

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des maisons d'habitation devront de préférence respecter :
- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.
-

			ZONES UH
	TITRE II	**C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- En zone UH, les menuiseries pourront être réalisées en bois, en aluminium, ou en PVC. Elles respecteront la forme de la baie, les propositions en termes de couleur ne seront pas monochromes sur l'ensemble d'une rue. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits,

2- Les couleurs des menuiseries en zone UH s'inspireront du contexte existant en privilégiant des tons pastels ou l'usage du bois naturel.

Les clôtures :

1- Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées d'un muret maçonné enduit au mortier de chaux et de sable, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille traditionnelle ou d'un grillage accompagné d'une haie arbustive, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

2- Les clôtures côté cour ou jardin seront réalisées en grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 30% des espaces libres de jardins devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu. Il n'est pas fixé de seuil.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Deux places de stationnement devront être programmées pour chaque logement neuf.

2- Trois à quatre places de stationnement pourront être programmées pour les activités spécifiques de bureau.

			ZONE UH
	TITRE II	**D – Stationnements** Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront obligatoirement plantées

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

			ZONE UL
	TITRE II	A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions	

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A2/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier ou industriel ;
- les constructions destinées à l'habitation,
- les commerces de gros,
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public ;
- les carrières.
- Secteur ULh : Le changement de destination des constructions vers une destination de logement.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
1 – Les constructions à usage de commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,
2 – Le stationnement des camping-cars, l'implantation de mobil-homes, les terrains de camping, les yourtes, le stationnement de caravanes, et les équipements nécessaires à cette activité, à condition qu'elles s'implantent dans les lieux prévus à cet usage,

Ne sont autorisés dans le secteur ULh que :

1. Les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique sous condition de ne pas excéder 400 m² d'emprise au sol cumulée sur la zone, et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
2. Les aménagements liés à l'accueil touristique, dont les aires de stationnement couvertes ou non dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.
3. Les constructions et aménagement compatibles avec l'OAP qui couvre le site.

	TITRE II	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – Les bâtiments seront implantées en retrait de 10 m par rapport à la limite de la voie départementale pour atteindre au maximum le retrait équivalent à l'implantations des bâtiments existants,

2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante ayant une implantation différente. Dans ce cas, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments annexes

3 - Les bâtiments devront être implantés en limite séparative ou en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites

4 - La hauteur maximale des constructions sera mesurée à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder celle des constructions existantes sur le secteur, avec un maximum de 4 mètres au niveau de l'acrotère.

Dans le secteur ULh, la hauteur maximale des constructions sera de 5.5 m sous sablière ou à l'acrotère à compter de la plateforme d'implantation des constructions.

			ZONES UL
	TITRE II	**C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures

1 – En secteur UL, les toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Les projets seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les périmètres concernés.

Murs des constructions et façades

1- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement (en bardage métallique ou bacacier, en bois naturel) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'utilisation du bois en façade est autorisée. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire pour privilégier des couleurs neutres s'intégrant le plus possible avec l'environnement.

Enseignes

1- Les enseignes ou inscriptions seront positionnées sur le mur en façade, ne dépasseront pas les dimensions de la façade.

Clôtures

1- Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qu'il sera judicieux d'accompagner d'une haie arbustive de type champêtre atteignant une hauteur maximum de 1,80 mètres.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 40 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.
Dans le cas d'abattage justifié, chaque arbre abattu remplacé par 2 arbres de qualité au moins équivalente.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- Les places de stationnement disponibles seront calculées en fonction des besoins de l'activité.

			ZONE UL
	TITRE II	**D – Stationnements** Art.D3 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnements seront plantées et utiliseront des matériaux au sol non imperméabilisant
Elles pourront être couvertes d'ombrières produisant de l'énergie photovoltaïque.

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont divisées en deux grands types de zones :

AU1, zones d'habitat, disposant en leur périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau et d'électricité, de l'assainissement avec une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions programmées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les zones AU1 sont soumises à des prescriptions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement

et AU2, zones d'habitat ne disposant pas en leur périphérie immédiate des voies publiques et des réseaux avec une capacité suffisante et/ou soumises aux contraintes de la Z.S.C.E. L'ouverture des zones AU2 dépendent d'une modification ou d'une révision du PLU

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

			ZONES AU1 et AU2
	TITRE III	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions,	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1 et AU2

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites les occupations, usages de sols et natures d'activité non mentionnés en A2/ et notamment :

- les constructions nouvelles à usage agricole, forestier ou industriel ;
- les dépôts d'objets inertes, de ferrailles, véhicules, matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ;
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, les terrains de camping, l'implantation de mobil-homes, et de yourtes,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières,
- les équipements sportifs.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes notamment les piscines et abris de jardin, les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives, ou visuelles,

2- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

			ZONES AU1 et AU2
	TITRE III	Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions Art.A5 - Autres **B – Mixité fonctionnelle et sociale** **C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions	

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

1 - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

B) Mixité fonctionnelle et sociale

1 – Selon l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, les opérations comptant plus de 5 lots d'habitations, devront comporter au moins un lot à usage social.

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – (AU1) Dans l'esprit de la typologie du bâti pavillonnaire, les constructions d'habitation seront implantées en retrait de 8 m au moins par rapport à l'axe des voies départementales,

2- (AU2) un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales, sera retenu pour les locaux techniques et industriels des équipements publics,

3 - L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone, tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU. Dans tous les secteurs AU1, les constructions sont admises en fonction de la réalisation des équipements interne à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation liées au secteur concerné.

3 - Les bâtiments d'habitation devront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites. Un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites sera retenu pour les équipements publics,

,

			ZONES AU1 et AU2
	TITRE III	**C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

4 - La hauteur maximale des constructions d'habitation sera mesurée à partir du sol naturel. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder deux niveaux, c'est à dire un étage au-dessus du RDC (R+1) sous combles, sans toutefois dépasser 11 mètres au faîtage, ou 7,50 m à l'égout du toit.
Cette disposition ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
5 – Les excroissances du bâti type bow-window ou véranda seront autorisées

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront de préférence réalisées en tuiles « canal » traditionnelles. Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les tuiles plates pourront être autorisées pour certains bâtiments annexes non reliés au corps de bâti principal.
2- Les d'ouvertures de toit des constructions à usage d'habitation seront autorisées. Ces ouvrants de toit seront de préférence positionnés dans l'axe des baies de la façade.
3- Les toitures des constructions destinées aux locaux techniques et industriels des équipements publics pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Ces toitures s'intégreront au contexte existant seront soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France (périmètre de 500 mètres de la tour).

Murs des constructions et façades

1- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sera strictement interdit,
2- On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune, les couleurs clinquantes ou trop blanches seront interdites, les équipements publics pourront bénéficier d'un enduit traditionnel ou d'un bardage bois à larges lames

Les ouvertures, baies et percements :

1- Les baies et percements des constructions d'habitation devront de préférence respecter :
- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.

Les menuiseries, zingueries et serrureries :

1- Les menuiseries des constructions d'habitation pourront être réalisées en bois, aluminium, ou PVC. Elles respecteront la forme de la baie, les propositions en termes de couleur ne seront pas monochromes sur l'ensemble du quartier. Les volets roulants extérieurs seront strictement interdits,

			ZONES AU1 et AU2
	TITRE III	C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics D – Stationnements Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

2- Les couleurs des menuiseries des constructions d'habitation s'inspireront du contexte existant en privilégiant des tons pastels ou l'usage du bois naturel.

Les clôtures :

1- Les nouvelles clôtures implantées du côté de l'espace public devront être composées d'un muret maçonné enduit au mortier de chaux et de sable, placé à l'alignement, d'une hauteur maximum de 0,80, surmonté d'une grille traditionnelle ou d'un grillage accompagné d'une haie arbustive, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m.

2- Les clôtures côté cour ou jardin des constructions d'habitation seront de préférence réalisées en structure de bois naturel sans être opaques. Elles pourront également être réalisées en grillage galvanisé de préférence de couleur vert foncé d'une hauteur maxi. de 1,40 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie arbustive champêtre dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres ;

3- Les clôtures des constructions liées aux équipements publics seront réalisées, si elles sont nécessaires, par un grillage rigide qu'il sera judicieux d'accompagner d'une haie arbustive de type champêtre atteignant une hauteur maximum de 1,80 mètres,

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les jardins situés au cœur des îlots devront être préservés. Au moins 30 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Pour les espaces publics, placettes, rues, parkings, un soin particulier sera accordé aux plantations et espaces végétalisés en fonction de l'usage du lieu. Il n'est pas fixé de seuil.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

1- (AU1) Deux places de stationnement devront être programmées pour chaque logement neuf.

			ZONES AU1 et AU2
	TITRE III	Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

D3) Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement

(AU1) Les aires de stationnements seront plantées et utiliseront des matériaux au sol non imperméabilisant

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole rassemble quatre secteurs :

Le secteur A : secteur lié strictement à l'agriculture et permettant seulement les constructions à usage agricole auxquels s'ajoutent 2 STECALS ou Secteurs de taille et de capacité d'accueils limités

***.AaG,** permettant l'évolution de l'habitation présente sur les sièges d'exploitation soit des extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes*

***.AaGi,** permettant l'évolution de l'habitation présente sur les sièges d'exploitation soit des extensions mesurées du bâti et des changements de destination et des annexes (zone inondable)*

Deux sous-secteurs prenant en compte l'habitat isolés

***Ah,** permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes*

***.Ahi,** permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination et des annexes, sous réserve de respecter les normes relatives aux risques d'inondation*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent

			ZONES A, Ah , Ahi, AaG et AaGi
	TITRE IV	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ah, Ahi et AaG et AaGi

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1–A/ Sont interdites toutes les occupations, usages de sols et natures d'activité, sauf celles mentionnées ci-dessous:

- dans le secteur A (hors secteurs AaG, AaGi, Ah et Ahi):
. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
. les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l' article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- dans les secteurs Ah et Ahi :
. les extensions mesurées des habitations
. les annexes des habitations
. le changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage
. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

dans les secteurs AaG et AaGi:
. toute construction ou installation liée aux activités agricoles et permettant la diversification de cette activité, et notamment les hébergements hôteliers et touristiques, le camping, la restauration et la vente directe à la ferme, ...
. les extensions mesurées des habitations
. les annexes des habitations
. les changements de destination
. les constructions neuves à usage d'habitat pour les chefs d'exploitation (dont nouvel installé ou associé à statut de chef d'exploitation) dès lors que cet habitat est indispensable à la pérennité de l'activité agricole
. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

			ZONES A, Ah , Ahi, AaG et AaGi
	TITRE IV	Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions B – Mixité fonctionnelle et sociale	

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Ah et Ahi

1 - La surface cumulée des extensions des habitations est limitée à 30 m² de surface de plancher

2 - La surface de chaque annexe est limitée à 30 m² d'emprise au sol, sauf pour les abris de jardins

3 - pour les abris de jardin, leur surface cumulée est limitée à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs AaG et AaGi

1 - La surface cumulée des extensions des habitations et des nouvelles annexes d'habitation (hors abris de jardin) est limitée à 80 % de la surface de plancher du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 65 m² de surface de plancher

2 – pour les abris de jardin, leur surface cumulée est limitée à 20 m² d'emprise au sol (cette surface n'est pas comprise dans le cumul du 1 ci-dessus)

Dans les secteurs Ahi et AaGi

Toutes les constructions et installations admises doivent prendre en compte le risque d'inondation.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

			ZONES A, Ah , Ahi, AaG et AaGi
	TITRE IV	**C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** Art.C1 – Volumétrie et implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C1) Volumétrie et implantation des constructions

1 – (A) Les constructions à usage strictement agricole (situées en secteur A) devront être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique des voies départementales,

2 – (A) Les constructions à usage strictement agricole (situées en secteur A) devront être implantées en observant un recul minimum de 10 mètres de l'emprise publique des voies communales,

4 – (A) Seules les constructions à vocation d'équipements et de services publics ne seront pas soumis à cette règle,

5 – (Ah, Ahi, AaG et AaGi) Les nouvelles annexes et les extensions mesurées du bâti devront être implantées soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites, le risque d'inondation sera pris en compte dans les sous-secteurs indicé (i)

6 - La hauteur maximale des bâtiments strictement liés à l'activité agricole n'est pas réglementée.

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Ah, Ahi, AaG, AaGi

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'annexe à cette habitation devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures existantes en tuiles « canals » traditionnelles seront restaurées dans le même matériaux que l'existant.

Les constructions neuves recevront des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les tuiles plates pourront être autorisées pour certains bâtiments annexes non reliés au corps de bâti principal.

2 - Les d'ouvertures de toit seront autorisées.

Murs des constructions et façades des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Ah, Ahi, AaG, AaGi

1- Les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les nouvelles annexes même si les maçonneries sont en parpaings, ni pour les extensions des constructions existantes (sauf si elle sont mitoyennes). Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le torchis intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de «bombage»

On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune

2 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : chaînes d'angle, encadrement de baies, corniches, génoises…).

			ZONES A, Ah , Ahi, AaG et AaGi
	TITRE IV	**C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

3 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis
4 – Les dispositifs techniques type boitiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les ouvertures, baies et percements des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Ah, Ahi, AaG, AaGi

1- Les baies et percements des maisons d'habitation et des annexes devront de préférence respecter :
- rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.

Les menuiseries, zingueries et serrureries des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Ah, Ahi, AaG, AaGi

1- En secteurs Ah, Ahi, AaG at AaGi, les menuiseries pourront être réalisées en bois, aluminium, ou PVC. Elles respecteront la forme de la baie. Les volets roulants extérieurs seront autorisés,
2- Les couleurs des menuiseries en secteurs Ah, Ahi, AaG at AaGi s'inspireront du contexte existant en privilégiant des tons pastels ou l'usage du bois naturel.

Les toitures des bâtiments agricoles des secteurs A

1 – (A) es toitures pourront être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : couverture du bâtiment, collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, production de chaleur par panneaux solaires. Elles devront s'harmoniser avec leur environnement.

Murs des constructions et façades des bâtiments agricoles situés en secteur A

1- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages. Les couleurs trop « clinquantes », blanc, couleurs primaires, couleurs vives seront à proscrire, les matériaux naturels comme les bardages bois préconisés de même que des couleurs douces qui se fondent dans le paysage (vert, beige, ocre).

			ZONES A, Ah , Ahi, AaG et AaGi
	TITRE IV	Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics Art.C5 - Traitement environnemental et paysager **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements **E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art.E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

Clôtures des bâtiments agricoles des secteurs A

1- Les clôtures seront réalisées avec un grillage rigide qui pourra être judicieusement accompagnée d'une haie arbustive.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions des secteurs Ah, Ahi, AaG, AaGi et A

Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies des secteurs Ah, Ahi, AaG et AaGi de même que pour les haies de plein champs en zone A.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

C5) Traitement environnemental et paysager

Espaces boisés classés : Voir dispositions générales
Espaces boisés classés à créer : Voir dispositions générales
Eléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° : Voir dispositions générales
.

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

Les stationnements seront donc assurés sur l'assiette des secteurs Ah, Ahi at AaG et AaGi et à proximité des bâtiments agricoles en zone A.

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.

*

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle rassemble quatre secteurs :

La zone N : zone naturelle,

Le secteur N1 : zone naturelle spécifique liée au contexte spécifique de la Zone Soumise à Contraintes Environnementales

Le secteur Ni inondable

Un STECAL ou Secteur de taille et de capacité d'accueils limités

***. NaG,** permettant l'évolution de l'habitation présente sur les sièges d'exploitation soit des extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes,*

Deux sous-secteurs prenant en compte l'habitat isolés

***Nh,** permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination, et des annexes*

***.Nhi,** permettant les extensions mesurées du bâti et des changements de destination et des annexes, sous réserve de respecter les normes relatives aux risques d'inondation*

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres qui suivent.

			ZONE N, N1, NaG, Nh, et Nhi
	TITRE V	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, N1, NaG, Nh, Nhi et Ni

A1) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites toutes les occupations, usages de sols et natures d'activité, sauf celles mentionnées ci-dessous:

- dans les secteur N, Ni et N1 (hors secteurs NaG, Nh et Nhi):
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers
- (N1) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les contraintes liées à la Z.S.C.E

- dans les secteurs Nh et Nhi:
. les extensions mesurées des habitations
. les annexes des habitations
. le changement de destination pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage
. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

dans les secteurs NaG:
. toute construction ou installation liée aux activités agricoles et permettant la diversification de cette activité, et notamment les hébergements hôteliers et touristiques, le camping, la restauration et la vente directe à la ferme,
. les extensions mesurées des habitations
. les annexes des habitations
. les changements de destination,
. les constructions neuves à usage d'habitat pour les chefs d'exploitation (dont nouvel installé ou associé à statut de chef d'exploitation) dès lors que cet habitat est indispensable à la pérennité de l'activité agricole
. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

			Zones N, N1, NaG, Nh, et Nhi
	TITRE V	**A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité** Art.A2 – Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions Art.A3 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions, Art.A4 - Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions **B – Mixité fonctionnelle et sociale**	

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous condition dans le secteur N1

Tout projet dans ce secteur devra respecter le plan de gestion de la ZSCE.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Nh, Nhi,

1 - La surface cumulée des extensions des habitations est limitée à 30 m² de surface de plancher
2 - La surface de chaque annexe est limitée à 30 m² d'emprise au sol, sauf pour les abris de jardins
3 - pour les abris de jardin, leur surface cumulée est limitée à 20 m² d'emprise au sol.

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs NaG

1 - La surface cumulée des extensions des habitations et des nouvelles annexes d'habitation (hors abris de jardin) est limitée à 80 % de la surface de plancher du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 65 m² de surface de plancher
2 – pour les abris de jardin, leur surface cumulée est limitée à 20 m² d'emprise au sol (cette surface n'est pas comprise dans le cumul du 1 ci-dessus)

Sont autorisés sous condition dans l'ensemble des secteurs Nhi

Toutes les constructions et installations admises doivent prendre en compte le risque d'inondation.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sans objet

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

B) Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

			Zones N, N1, NaG, Nh, et Nhi
	TITRE V	**C – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères** Art.C1 – Volumétrie, implantation des constructions Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

C) Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

C1) Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services publics ne seront pas soumis à des règles de recul, leur hauteur maximale dépendra de leur destination. Les constructions et installations nécessaires à vocation d'équipements et de services publics s'intégreront à leur environnement.
Les nouvelles annexes et les extensions mesurées du bâti en Nh, Nhi et NaG devront être implantées soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ces limites,

C2) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures et ouvrants de toit des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Nh, Nhi et NaG

1- Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'annexe à cette habitation devront avoir deux ou quatre versants principaux dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35% ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Dans le cas de toitures à deux versants, le sens des faîtages sera parallèles aux voies. Les toitures existantes en tuiles « canals » traditionnelles seront restaurées dans le même matériaux que l'existant. Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles de teinte orangé, tuiles « canal » ou tuiles mécaniques à fond courbe et forte casquette. Les tuiles plates pourront être autorisées pour certains bâtiments annexes non reliés au corps de bâti principal.

2- Les d'ouvertures de toit seront autorisées.

Murs des constructions et façades des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Nh, Nhi et NaG

1- les murs en torchis, briques ou moellons de même que toutes les maçonneries traditionnelles devront être enduites au mortier de chaux naturelle et de sable. Cette règle ne s'appliquera pas pour les nouvelles annexes même si les maçonneries sont en parpaings, ni pour les extensions des constructions existantes (sauf si elle sont mitoyennes). Les murs à colombage ne laisseront apparents que les éléments de modénature et les décors en bois sculptés, le torchis intermédiaire sera enduit au mortier de chaux et de sable sans effet de «bombage»
On choisira pour les enduits, qu'ils soient traditionnels ou pas, une palette de couleur allant de l'ocre à l'ocre-jaune

2 – Les modénatures devront être conservées et restaurées : chaînes d'angle, encadrement de baies, corniches, génoises…).

3 - Les pierres apparentes des chaînes d'angle et encadrement de fenêtre ne pourront être recouvertes que d'un badigeon transparent, en aucun cas d'une peinture ou d'un vernis

4 – Les dispositifs techniques type boitiers, climatiseurs, antennes, antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

5 - Les compteurs et boîtes aux lettres seront posés au nu de la façade, afin d'être le plus discrets possible

			Zones N, N1, NaG, Nh, et Nhi
	TITRE IV	**C – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** Art.C2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Art.C3 - Traitement environnemental et paysager des abords des constructions Art.C4 - Traitement environnemental et paysager des espaces publics Art.C5 - Traitement environnemental et paysager **D – Stationnements** Art.D1 - Sécurité des espaces de stationnements Art.D2 - Emplacements	

Les ouvertures, baies et percements des bâtiments d'habitation et des annexes des secteurs Nh, Nhi et NaG

1- Les baies et percements des maisons d'habitation et des annexes devront de préférence respecter un rythme régulier, les baies des étages supérieures, de même que de préférence les ouvrants de toit étant situées dans l'axe de celles du RDC quand la construction présente deux niveaux.

Les menuiseries, zingueries et serrureries des bâtiments d'habitation et des annexes :

1- En zone Nh, Nhi at NaG, les menuiseries pourront être réalisées en bois, aluminium, ou PVC. Elles respecteront la forme de la baie. Les volets roulants extérieurs seront autorisés,

2- Les couleurs des menuiseries en zone Nh, Nhi et NaG s'inspireront du contexte existant en privilégiant des tons pastels ou l'usage du bois naturel.

C3) Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Les essences locales seront privilégiées pour les aménagements de jardin et les haies des secteurs Nh, Nhi, NaG de même que pour les haies de plein champs en zone N et N1.

C4) Traitement environnemental et paysager des espaces publics

Sans objet

C5) Traitement environnemental et paysager

Espaces boisés classés : Voir dispositions générales
Espaces boisés classés à créer : Voir dispositions générales
Eléments paysagers identifiés sur le plan de zonage au titre de l'art. L151.23° : Voir dispositions générales

D) Stationnements

D1) Sécurité des espaces de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

D2) Emplacements

			Zones N, N1, NaG, Nh, et Nhi
	TITRE V	**E – Equipements et réseaux** Art.E1 - Desserte par les voies publiques ou privées Art.E2 - Desserte par les réseaux Art. E3 - Equipements et installations d'intérêt général	

E) Équipement et réseaux

E1) Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales

E2) Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales

E3) Equipements et installations d'intérêt général

Sans objet.