

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales2
1- Champ d'application	
2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
3- Division du territoire en zones	
4- Organisation du règlement	
5- Adaptations mineures	
6- Equipements publics et d'intérêt collectif	
7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.	
8- Protection et prise en compte des sites archéologiques	
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones7
ZONE UA	6
ZONE UB	14
ZONE UX	22
ZONE UL	29
ZONE 1 AU	35
ZONE 2 AUL	43
ZONE A	46
ZONE N	52

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

R.111.4 : vestiges archéologiques

R.111.15 : préservation de l'environnement

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

Sont et demeures également applicables au territoire communal :

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

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UX,
- la zone UL.

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU,
- la zone 2AUL.

ZONE AGRICOLE :

- la zone A.

ZONE NATURELLE :

- la zone N et son sous secteur Na.

Le territoire comporte également :

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

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

6- OUVRAGES D'INTERET COLLECTIF

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

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

La zone UA correspond à la partie ancienne du village, où le bâti est construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

1. Rappel :

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

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

- 2.1. L'extension des constructions et installations à usage agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 150 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.2. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.3. Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

2.2 Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

2.3 Eaux résiduaires non domestiques :

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

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

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- **Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement :** non règlementé.

- **Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement :**

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 - Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, pour retrouver les caractéristiques du bâti ancien, soit à l'alignement de l'une des constructions riveraines, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - par rapport aux routes départementales :

Un point au moins de la construction devra s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'emprise de la voie.

3 - Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour répondre à des exigences de sécurité.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

Les constructions ou installations seront implantées en limite séparative.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être édifiée sur au moins une des deux limites séparatives. Une distance de 3 m minimum sera alors respectée pour l'autre limite. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc...).

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements, agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs annexes, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent.
- Pour les piscines.

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

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

Pour les aménagements, agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs annexes, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée et 7 mètres.

3 - Des hauteurs différentes seront autorisées pour les bâtiments publics lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles. La pente de toit ne sera pas inférieure à 35%.

Pour les bâtiments agricoles, l'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures :

Les clôtures végétales sont autorisées.

Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures grillagées seront accompagnées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

7 - Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

8- Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Cependant, les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois pour des maisons non construites avec ce matériau.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations :

- une place pour 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

2 - Logements aidés par l'Etat

- une place par logement.

3 - Commerces :

Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

- une place par tranche de 40 m² de surface de vente.

4 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

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

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE UB

La zone **UB** correspond à une partie ancienne des hameaux de Mauroux et à des secteurs d'urbanisation plus récents. Le tissu y est moins dense que dans celui de la zone UA, et plus hétérogène : les constructions s'implantent souvent en cœur de parcelle.

Le règlement vise à affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de ces secteurs.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

1 - Rappels :

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

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

- 2.1- L'extension des constructions et installations à usage agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 250 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.2- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles soient inférieures à 150 m² de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

2.2 Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

2.3 Eaux résiduaires non domestiques :

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

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

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

- **Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement :** non règlementé.

- **Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement :**

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 - Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique, pour retrouver les caractéristiques du bâti ancien, soit à l'alignement de l'une des constructions riveraines, soit avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - par rapport aux routes départementales :

Un point au moins de la construction devra s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'emprise de la voie.

3- Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

- Pour répondre à des exigences de sécurité.

- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Dans tous les cas, cette distance ne pourra être supérieure à 10 m au maximum sur au moins une des limites séparatives.

2 - Pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

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

Pour les aménagements, agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs annexes, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions publiques.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée et 7 mètres.

3 - Des hauteurs différentes seront autorisées pour les bâtiments publics lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles. Pour les bâtiments agricoles, l'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures :

Les clôtures végétales sont autorisées.

Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures grillagées seront accompagnées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

7 - Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

8 - Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Cependant, les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois pour des maisons non construites avec ce matériau.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations :

- une place pour 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

2 - Logements aidés par l'Etat

- une place par logement.

3 - Commerces :

Pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

- une place par tranche de 40 m² de surface de vente.

4 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

5 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations de plus de quatre logements, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

6 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

4- Dans les opérations d'ensemble :

A partir de 6 lots ou logements, des espaces libres seront aménagés en espaces collectifs publics plantés, à raison de 50 m² par lot et d'un seul tenant jusqu'à 300 m². Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE UX

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1-** les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.2-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3-** Les constructions à vocation commerciale, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 1.4-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5-** Le stationnement des caravanes,
- 1.6-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8-** Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

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

- 1.1-** les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 60 m² de surface hors œuvre nette, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 1.2** Les constructions à usage commercial si elles sont directement liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée dans la zone,
- 1.3** Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, qu'elles ne présentent aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

2 - Voirie

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

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

2.2. Eaux résiduaires industrielles :

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

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

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

2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

*** par rapport à la RD 4 :**

- 15 mètres de l'emprise de la voie.

*** autres voies et emprises publiques :**

- 10 mètres de l'emprise de la voie.

2- Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

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

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

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

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

1 - En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

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

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

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

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

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

2 – Dispositions particulières :

2.1 - Toitures

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

2.2 - Façades

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

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

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

3 - Clôtures :

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

*** sur voie publique :**

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

*** sur limites séparatives :**

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

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - bureaux :

Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

4 - Stationnement des deux roues :

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

- 1 place vélo pour 5 salariés.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

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

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

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

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

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

ZONE UL

La zone UL regroupe les secteurs à vocation touristique et de loisirs de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La zone est en partie touchée par la zone inondable issue du plan de prévention des risques. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits :

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

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

1. Rappels :

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

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

2.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation touristique de la zone.

2.2. Dans le secteur inondable tel que repéré par la trame en tiret sur le plan, les constructions et les extensions de constructions existantes ne sont admises qu'à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRI approuvé, joint en annexe du présent PLU.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

2.3 Eaux résiduaires non domestiques :

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

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

3. Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 - Les constructions doivent être implantées, par rapport à la voie publique d'accès ou aux autres voies publiques jouxtant la zone, avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2- Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les extensions et les annexes des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures :

Les clôtures seront à dominante végétale à base d'essences locales mélangées.

7 - Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Espaces boisés classés :

Sans objet.

2. Plantations existantes :

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

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AU

La zone 1 AU comprend des terrains non aménagés destinés à une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.

Ce secteur est à vocation d'habitat.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

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

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

1. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
2. Les opérations d'aménagements et constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
3. Les constructions et installations à usage de commerces et d'artisanat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
4. Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
5. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
8. Les dépôts de véhicules et de matériaux,
9. Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts,

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

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

1. Les constructions :
 - à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
 - à condition qu'elles soient compatibles avec le schéma d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
2. Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles soient inférieures à 150 m² de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
3. Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

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

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

2 - Voirie

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

Les axes structurants figurant sur les schémas d'aménagement devront être plantés d'arbres d'alignement de part et d'autre.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les dispositifs de traitement répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Autres réseaux

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés en limite de l'unité foncière et intégrés au muret de clôture.

Des aires de collecte des déchets seront aménagées à partir de quatre lots.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

- **Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement** : non règlementé.

- **Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement** :

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 - Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, pour toutes les constructions, un élément au moins de la construction principale devra être implanté :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

La définition d'une cour ou d'un lien avec l'espace public est imposée.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions ou installations publiques, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,
- Pour des raisons de configuration de parcelle.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée dans cette bande d'implantation.

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

1 - Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être supérieure à 10 m au maximum sur au moins une des limites séparatives.

2 - Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,
- Pour les piscines,

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

- 1 - En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.
- 2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1 soit 7 mètres.

3 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles. Les toitures ne pourront pas avoir une pente comprise entre 15% et 35%.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures :

Les clôtures végétales sont autorisées.

Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures grillagées seront accompagnées d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

7 - Annexes

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Cependant, les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois pour des maisons non construites avec ce matériau.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

- une place pour 60m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

2 - Logements aidés par l'Etat

- une place par logement.

3 - Commerces-services :

- Une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

4 -Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations de plus de quatre logements, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

4 - Dans les opérations d'ensemble :

A partir de 6 lots ou logements, des espaces libres seront aménagés en espaces collectifs publics plantés, à raison de 50 m² par lot et d'un seul tenant jusqu'à 300 m². Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

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

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Le COS est fixé à 0.30.

Ce COS pourra être porté 0.40 pour les constructions comportant des commerces, des services ou de l'artisanat en rez de chaussée.

2 - Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ZONE 2 AUL

La zone 2AUL comprend des terrains destinés à l'extension future d'une zone de loisirs existante. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 2AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2 AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

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

Les constructions autorisées doivent être implantées de telle façon que la distance à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées doivent être réalisées dans le respect en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2 AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres – Plantations :

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

ARTICLE 2 AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas dans le cas des ouvrages techniques d'intérêt public.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces à valeur agronomique, biologique ou économique agricoles.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments de patrimoine. Cela concerne des éléments du patrimoine architectural ou végétal (arbres, puits, fontaines...) qui ponctuent le paysage communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

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

2. Sont interdites :

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

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

1. Rappel :

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, figurant au plan, sont soumis à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

2.2. Les constructions (ainsi que leur extension et leurs annexes) à usage d'habitation, à la double condition :

- Qu'elles soient liées à l'exploitation agricole,
- Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

2.3. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

2. Voirie

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, ou aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 – Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les routes départementales:**
 - * 15 mètres de l'emprise de la voie.

- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
 - * 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

2- Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les extensions et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

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

2- Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres.

Des dépassements sont autorisés pour les silos, et éléments techniques liés à l'activité agricole.

Ne sont pas assujettis à cette règle, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des agrandissements ou aménagements, et les annexes, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

A l'exception des annexes ou des dépendances de petites dimensions, les constructions neuves à usage d'habitation présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles. L'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 - Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6 - Clôtures :

Les clôtures végétales sont autorisées. Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

7 - Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

7 - Pour les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments remarquables repérés sur le plan devront être préservés et valorisés. Ils seront restaurés dans les matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés, haies, figurant au Plan de Zonage, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, articles L 130.1, R 130.1 et suivants.

2 - Haies bocagères :

Les haies bocagères existantes seront préservées.

3 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à moins de 15 mètres de celui-ci seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

4 - Pour les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments remarquables (arbres, etc...) devront être préservés, valorisés et les éléments détériorés seront remplacés par des plantations de même nature.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, à forte valeur environnementale.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **les secteurs N** qui correspondent aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux, et intègrent les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DIREN.

- **les secteurs Na** correspondent au pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La zone est touchée par la zone inondable issue du plan de prévention des risques. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée sur les documents graphiques).

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver les éléments de patrimoine. Cela concerne des éléments du patrimoine architectural ou végétal (arbres, puits, fontaines...) qui ponctuent le paysage communal.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel

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

2. Sont interdits :

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

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

1. Rappels :

1.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés, haies classés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

2.1. Dans le secteur N :

- L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes, sous réserve de disposer de l'accès aux réseaux et en capacité suffisante, et à condition que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant ou que le total de la SHON ne dépasse pas 250 m² sans création de logement nouveau,
- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale et à moins de 50 mètres de celle-ci et ne dépasse pas 50 m²,
- Les constructions et installations liées à la chasse à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de SHON et qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage,
- Le changement de destination à condition que ce soit pour une transformation en habitations, en équipements hôteliers et/ou de restauration, en activités liées au tourisme (artisanat d'art...).
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement,

2.2. Dans le secteur Na :

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition que les extensions ne dépassent pas 20 % de l'existant ou que le total de la SHON ne dépasse pas 250 m² sans création de logement nouveau,

- la création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale et à moins de 50 mètres de celle-ci et ne dépasse pas 50 m².

2.3. Dans les secteurs inondables tel que repérés par la trame en tiret sur le plan, les aménagements et extensions de constructions existantes ne sont admises qu'à condition qu'elles respectent les dispositions du PPRI approuvé, et joint en annexe du présent PLU.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, ou aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

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

1 - Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :
* 10 mètres par rapport aux voies et à l'emprise publique.

2- Des implantations différentes sont autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements et les annexes de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

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

1 - **Toute construction doit être implantée** à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour les extensions et les annexes des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

2 - Façades

Les constructions et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer à l'habitat traditionnel et au site environnant.

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

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Volumétrie

Les constructions présenteront une volumétrie se référant à celle du bâti traditionnel environnant. Les volumes et formes devront rester simples et éviter les réduits et décrochements.

4 - Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être homogènes avec le bâti existant (pentes, matériaux), de préférence en terre cuite dont la couleur soit « orangé patiné » en référence aux toitures traditionnelles. Pour les bâtiments agricoles, l'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires ou autres, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5- Reconstructions / restaurations

Elles s'effectueront dans le respect des formes, des matériaux et des techniques du bâtiment d'origine.

6-Clôtures :

Les clôtures végétales sont autorisées. Les clôtures bâties seront pleines et simples, en harmonie avec l'aspect des façades.

7-Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

8- Pour les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments remarquables repérés sur le plan devront être préservés et valorisés. Ils seront restaurés dans les matériaux d'origine.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés, haies, figurant au plan de zonage, sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, articles L 130.1, R 130.1 et suivants.

2. Plantations existantes :

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

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

3. Autres plantations :

Sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

4. Pour les éléments d'intérêt architectural ou patrimonial, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments remarquables (arbres, etc...) devront être préservés, valorisés et les éléments détériorés seront remplacés par des plantations de même nature.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.