

PLAN LOCAL DE L'URBANISME DE LA COMMUNE DE BARON - Gironde -

REGLEMENT D'URBANISME

relatif aux :

- 1. Zones urbaines :**
La zone UA
La zone UC le secteur UCa
La zone UY
- 2. Zones à urbaniser :**
La zone AU, les secteurs AUa et AUe
La zone 2AU
- 3. Zone agricole A, le secteur Ac**
- 4. Zone naturelle N, ~~le secteur Nh~~**

<i>Documents d'urbanisme antérieurs</i>	<i>Plan Local de l'Urbanisme</i>
<p>Plan d'Occupation des Sols approuvé le : 29/06/1994 Mise à jour le : 17/04/1998 Modifié le : 09/09/1999 PLU prescrit le : 21/02/2003 PLU approuvé le : 11/04/2007</p>	<p>1ère Modification approuvée le 06/03/2014 1ère à 4ème Révisions simplifiées approuvées le 06/03/2014 1ère modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.C. du 12/07/2016</p>
<h1 style="font-size: 48px;">3.</h1>	

SOMMAIRE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1	ZONE UA	.....	p 9
Chapitre 2	ZONE UC	.....	p 17
Chapitre 3	ZONE UY	.....	p 25
Chapitre 4	ZONE AU	.....	p 31
Chapitre 5	ZONE 2AU	.....	p 39

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1	ZONE A	.....	p 41
Chapitre 2	ZONE N	.....	p 49

TITRE I**DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BARON**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre 1. : Zone UA.
- Chapitre 2. : Zone UC + secteur UCa.
- Chapitre 3. : Zone UY.

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre 4. : Zone AU + secteurs AUa et AUe.
- Chapitre 5. : Zone 2AU.

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre 6. : Zone A + secteur Ac.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre 7. : Zone N ~~+secteur Nh.~~

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011, sont reportées sur le plan de zonage.

Sur la commune de Baron, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RD 20, catégorie 3.
- La RD 936, catégories 3 et 4.

6. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L.151-41 4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA recouvre les quartiers les plus denses de la commune : le centre bourg et les hameaux anciens de Luchey Est et de Signoret.

Chapitre

1

ZONE UA

ARTICLE UA.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées lorsqu'elles entraînent des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et en particulier les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, les installations d'élimination des déchets.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'exploitation et la création de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes:

- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants à la date de publication du PLU.
- Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

En secteur UA du Bourg Nord Foncis : Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, à condition que celle-ci porte sur une superficie minimum de 17000 m².

ARTICLE UA.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PRIVEES

1. Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée :

- si ses caractéristiques dimensionnelles sont insuffisantes au regard du trafic qu'elle engendrera ;
- si son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans toute la zone, les voies en impasse sont autorisées pour la desserte de deux logements au maximum et pour celle des équipements à usage collectif, celles-ci devant être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'usager des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours, leur distance sera supérieure à 10 m, les conditions de visibilité seront assurées.

ARTICLE UA.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires § 4.3.)

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées au caniveau ou fossé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements et raccordements doivent être enterrés.

ARTICLE UA.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Les constructions principales seront implantées avec un recul de 2 mètres à compter de l'alignement de la voie existante ou du nouvel alignement s'il y a lieu.

Les annexes séparées de ces constructions (garage, abri de jardin, serre...) seront implantées avec un recul minimum de 4 mètres.

De plus par rapport à l'axe de la RD20 E², les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres ce qui concerne les habitations,
- 8 mètres pour les constructions autres que le logement.

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

1. Les constructions devront être édifiées :

- En ordre continu : c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.

Ou

- En ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à 4 mètres.

L'agrandissement des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon ces règles pourra être autorisé dans la mesure où cela n'aggrave pas la non-conformité à cette règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2. La distance de toute construction par rapport aux limites en fond de parcelle doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 mètres. Toutefois les annexes pourront être édifiées en limite de fond de parcelle sous réserve de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions avec une distance minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA.9. EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol¹ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

¹ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit soit rez-de-chaussée + 1 étage au maximum.

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA.11. ASPECT EXTERIEUR

Les constructions situées au bourg dans le périmètre de protection des monuments historiques devront respecter l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, dans le respect de la réglementation existante.

La volumétrie des constructions existantes présentant une architecture locale traditionnelle doit être respectée ou reconstituée si elle a été dénaturée (pente de toiture n'excédant pas 35%, rapport des vides et des pleins, constructions annexes).

En règle générale leur implantation et aspect extérieur doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux.

Pour cela :

1. En façade est interdit l'emploi à nu des matériaux bruts. Ils devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement ; les enduits et les joints seront de type traditionnel.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que les éléments empruntés à un style d'une autre région.

Le bardage bois est autorisé : soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises. Le bardage de couleur blanche est interdit.

2. En toiture : emploi des matériaux traditionnels : de type et couleur similaires au bâti existant avec des versants n'excédant pas 35%. Toutefois, des couvertures de conception différente de celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3. Les baies : Pour les constructions existantes présentant une architecture locale traditionnelle les baies auront les mêmes proportions que celles existantes. Pour les bâtiments neufs les baies auront des proportions plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 environ sauf s'il s'agit de baies dont toutes les dimensions sont inférieures à 0,60.

Les menuiseries seront peintes en évitant les couleurs vives contrastant avec la palette des coloris environnants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront respecter les règles suivantes :

- **Hauteur** (mesurée à partir du sol naturel) :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- **Aspect** :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage.
 - Soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes seront constituées :
 - Soit d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'un mur bahut éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient. Dans ce cas, on utilisera les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement

Annexes :

Les annexes séparées des constructions principales n'excéderont pas 40 m².

ARTICLE UA.12. STATIONNEMENT

Toute construction devra comporter au moins, selon les cas :

- Par logement : deux places de stationnement et au delà de 250 m² de surface de plancher de logement, une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement par logement locatif créé financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- Pour les hôtels et les restaurants :
 - . une place de stationnement par chambre.
 - . une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.
- Pour tout autre activité (hormis les hôtels et les logements) une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher et au-delà de 100 m² d'activités : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre haute tige tous les 60 m² de surface de plancher et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés, arbres isolés ou alignement d'arbres, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone recouvre les quartiers d'habitat pavillonnaire les plus récents de la commune.

Elle comporte un secteur UCa.

Chapitre

2

ZONE UC

ARTICLE UC.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UC.2.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'exploitation et la création de carrières.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UC.2. OCCUPATIONS UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes:

- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.
- L'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole existant à la date de publication du PLU et les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole dans le cadre d'exploitation existante.
- Les affouillements de sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie ou de bassin d'étalement hydraulique en accord avec les services compétents.
- L'agrandissement, la réhabilitation des constructions situées dans les zones de bruit de la RD 936 (voie bruyante de catégories 3 et 4) figurant au document graphique à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.

ARTICLE UC.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PRIVEES

1. Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée :

- si ses caractéristiques dimensionnelles sont insuffisantes au regard du trafic qu'elle engendrera ;
- si son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse ont une longueur de 75 m au maximum. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou groupement d'habitations au-delà de 8 logements les voies en impasse sont interdites sauf si leur raccordement au réseau public est prévu lors d'une tranche ultérieure de travaux.

Il sera prévu des cheminements piétons et deux roues indépendants de la chaussée des voies internes des lotissements ou opérations groupées.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'utilisateur des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours, leur distance sera supérieure à 10 m et les conditions de visibilité seront assurées.

Il ne sera pas autorisé de nouvel accès sur la RD 936.

ARTICLE UC.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires § 4.3.).

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de la construction sont évacuées au caniveau ou fossé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les branchements et raccordements doivent être enterrés ou apposés sur les façades si elles sont construites en continu de la façon la moins visible possible.

ARTICLE UC.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UC.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Recul par rapport aux voies

En UC et UCa :

Recul par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD20 (au nord de la RD936) et de la RD936 (à l'ouest de la RD20)
- 35 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les constructions à usage habitation,
- 25 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les autres constructions,

- 25 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les constructions à usage habitation,
- 20 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe de la RD20E2 pour les constructions à usage habitation,
- 8 m de l'axe de la RD20E2 pour les autres constructions,
- Seules seront autorisées dans la zone *non aedificandi*—les constructions ou installations directement liées aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ainsi que les réfections ou extensions des constructions existantes avant la date de publication du PLU dans la limite des articles UC 5, UC 9 et UC 14.

Recul par rapport aux voies communales :

Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 4 m par rapport à l'alignement existant ou futur.

Toutefois un projet situé entre deux constructions implantées à l'alignement pourra s'implanter de la même manière.

L'extension des constructions existantes à la date de publication du PLU ne respectant pas les prospects vis-à-vis de la RD 20 E2 ou des voies communales est autorisée en dehors des marges de recul.

En secteur UC_a, les constructions respecteront le même prospect par rapport aux voies, les constructions principales seront obligatoirement édifiées dans une bande constructible de 50 m à compter de l'alignement.

2. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux concernés par la servitude A.4.

Le recul sera de 20 mètres pour les constructions situées le long du ruisseau le Crain au lieu-dit Cassarat.

ARTICLE UC.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie, les constructions devront être implantées :

En zone UC et UC_a

- Soit en ordre semi-continu c'est-à-dire contiguë à une seule limite séparative latérale touchant la voie : dans ce cas elles doivent respecter vis-à-vis de l'autre limite séparative une distance minimum de 4 mètres,
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 4 mètres par rapport à ces limites latérales touchant la voie.
- Dans le cas de construction située entre deux constructions existantes implantées à l'alignement ou dans la marge de recul des 4 mètres, l'implantation en ordre continu sera alors autorisée.
- Les annexes séparées des bâtiments principaux pourront être implantées en contiguïté avec les limites séparatives sans dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- La distance de toute construction par rapport aux limites en fond de parcelle doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 mètres. Toutefois les annexes pourront être édifiées en limite de fond de parcelle ou à l'angle formé par la limite de fond de parcelle et la limite latérale touchant une voie sous réserve de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

L'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon ces règles ci-dessus pourra être autorisée dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité à cette règle (réduction de la distance aux limites séparatives ou dépassement de la hauteur admise).

ARTICLE UC.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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions avec une distance minimum de 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC.9. EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol² :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

2. Calcul de l'emprise au sol

En zone UC et secteur UCa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE UC.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage soit 6 mètres à l'égout du toit.

² Les piscines sont comptées dans l'emprise.

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC.11. ASPECT EXTERIEUR

Les constructions situées au bourg dans le périmètre de protection des monuments historiques devront respecter l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, dans le respect de la réglementation existante.

En règle générale leur implantation et aspect extérieur doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux. Les projets doivent tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public de la topographie, de l'orientation.

1. Toitures

Les toitures seront à versants et couvertes en matériaux traditionnels, de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, des couvertures de conception différente de celles décrites ci-dessus, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

La pente des toitures ne pourra excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés aux énergies renouvelables.

2. Façades

1. En façade est interdit l'emploi à nu des matériaux bruts. Ils devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement ; les enduits et les joints seront de type traditionnel.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que les éléments empruntés à un style d'une autre région.

Le bardage bois est autorisé : soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes brunes, grises. Le bardage de couleur blanche est interdit.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront respecter les règles suivantes :

- **Hauteur (mesurée à partir du sol naturel) :**
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- **Aspect :**
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage.
 - Soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes seront constituées :

- Soit d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'un mur bahut éventuellement doublé par une haie vive.
- Soit d'une haie vive.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient. Dans ce cas, on utilisera les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement

4. Annexes :

Les annexes séparées des constructions principales n'excéderont pas 40 m².

ARTICLE UC.12. STATIONNEMENT

Toute construction devra comporter au moins, selon les cas :

- Par logement : deux places de stationnement et au delà de 250 m² de surface de plancher de logement, une place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement par logement locatif créé financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- Pour les hôtels et les restaurants :
 - . une place de stationnement par chambre
 - . une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.
- Pour les autres activités (hormis les 3 premiers alinéas) : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher et au-delà de 100 m² d'activités : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UC.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre haute tige tous les 60 m² de surface de plancher et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés, ou alignement d'arbres, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UY est consacrée aux activités artisanales et économiques.

Chapitre 3	ZONE UY
-----------------------	----------------

ARTICLE UY.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'art. UY2.
- L'exploitation et la création de carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UY.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes:

- Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation, l'entretien, le gardiennage des établissements autorisés en dehors de la zone de bruit de la RD 936.
- Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, dès lors que leur fonctionnement est compatible avec les infrastructures existantes,
- Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.
- Les affouillements de sol destiné à la création de réserve d'eau contre l'incendie ou de bassin d'étalement hydraulique en accord avec les services compétents.
- L'agrandissement, la réhabilitation des constructions situées dans la zone de bruit de la RD 936 (voie bruyante de catégories 3 et 4) figurant au document graphique, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.

ARTICLE UY.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PRIVEES

1 . Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée :

- si ses caractéristiques dimensionnelles sont insuffisantes au regard du trafic qu'elle engendrera ;
- si son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'usager des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours et les conditions de visibilité seront assurées.

Il ne sera pas autorisé de nouvel accès sur la RD 936.

ARTICLE UY.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires § 4.3).

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de la construction sont évacuées au caniveau ou fossé.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers coffrets, regards, armoires) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions.

ARTICLE UY.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD20 (au nord de la RD936) et de la RD936 (à l'ouest de la RD20)
- 35 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les constructions à usage habitation,
- 25 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les autres constructions,
- 25 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les constructions à usage habitation,
- 20 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe de la RD20E2 pour les constructions à usage habitation,
- 8 m de l'axe de la RD20E2 pour les autres constructions,
- Seules seront autorisées dans la zone *non aedificandi*—les constructions ou installations directement liées aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public ainsi que les réfections ou extensions des constructions existantes avant la date de publication du PLU dans la limite des articles UY 5, UY 9 et UY 14.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

ARTICLE UY.7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie et de fond de parcelle, toute construction devra respecter une distance minimum de 4 mètres.

ARTICLE UY.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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions avec une distance minimum de 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY.9. EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol³ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

ARTICLE UY.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est limitée à 15 mètres au faitage. Elle est mesurée par rapport au sol naturel avant travaux.

Toutefois des dispositifs techniques tels que gaines, conduits de cheminées pourront excéder cette hauteur.

ARTICLE UY.11. ASPECT EXTERIEUR

1. Toitures

³ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

Elles devront être de teinte claire ou mélangée, avec versants, et n'excédant pas 35%.

2. Façades

L'emploi des couleurs vives est interdit ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant haie vive de 1,80 mètres de hauteur maximum.

En bordure de la RD 936, elles ne doivent pas nuire à la visibilité en sortie d'établissement.

Les haies formant clôture devront être composées d'essences locales.

ARTICLE UY.12. STATIONNEMENT

- Par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50 m² : 2 places de stationnement.
- Par établissement industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE UY.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Les espaces libres dans les marges de recul de 35 mètres le long de la RD 936, devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert planté.

Les aires de stockage seront masquées par rapport à la route départementale : soit par les bâtiments existants ou à créer soit par des écrans de haies plantés parallèlement à l'axe de la RD 936.

ARTICLE UY.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Les zones AU et AUa sont les zones à urbaniser à court terme de la commune, destinées à accueillir des ensembles de logements.

Le secteur AUe représente une zone à urbaniser réservée exclusivement pour des équipements publics municipaux.

Chapitre
4

ZONE AU

Les dispositions du présent règlement de la zone AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE AU.1. OCCUPATIONS UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions isolées destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux.
- Les constructions à usage industriel et artisanal et les entrepôts Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées ne correspondant pas aux critères énoncés en AU.2. et en particulier les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, les installations d'élimination des déchets.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ou mobile home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'exploitation et la création de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE AU.2. OCCUPATIONS UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes:

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble :

- Si celle-ci porte sur une superficie minimum de 5 000 m².

- Si les équipements internes à l'opération (dont le traitement des eaux usées et le stockage des eaux pluviales) et les travaux nécessaires au raccordement aux divers réseaux publics sont pris en charge par le pétitionnaire.

En secteur AU de Cassarat : Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, à condition que celle-ci porte sur une superficie minimum de 15000 m².

En secteur AUa de Bourg Nord-Foncis-Fauriar : Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble, à condition que celle-ci porte sur une superficie minimum de 17000 m².

2. Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

En secteur AUe seuls sont admis :

- Les équipements publics municipaux dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et des habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Ceux-ci peuvent constituer des occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées.
- Les bâtiments et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ARTICLE AU.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PRIVEES

1 . Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

Création de voies nouvelles :

Type de voie	VOIE A DOUBLE SENS		VOIE A SENS UNIQUE	
	Largeur minimum de chaussée	de Largeur minimum de la plate-forme	Largeur minimum de chaussée	de Largeur minimum de la plate-forme
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m	4 m	7 m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m	3.5 m	4 m

Pour le secteur AU de Cassarat, l'emprise minimale des voies nouvelles internes aux opérations d'aménagement sera de 10 mètres minimum pour une voie à double sens et de 8 mètres minimum pour une voirie à sens unique.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse ont une longueur de 75 m au maximum. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Pour les lotissements ou groupement d'habitations les voies en impasse sont interdites sauf si leur raccordement est prévu dans le cadre d'une tranche ultérieure.

Il sera prévu des cheminements piétons, deux roues et pour les personnes à mobilité réduite indépendants de la chaussée des voies internes des lotissements ou opérations groupées.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'usager des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours leur distance sera au minimum de 10 m et les conditions de visibilité seront assurées.

ARTICLE AU.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires §4.3.)

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de la construction sont évacuées au réseau pluvial prévu dans le cadre de l'opération ou au fossé existant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone.

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers coffrets, regards, armoires) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions.

ARTICLE AU.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

Par rapport à l'axe de la RD20 E², les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres ce qui concerne les habitations,
- 8 mètres pour les constructions autres que le logement.

En zone AU les constructions seront implantées avec un recul minimum par rapport à l'alignement des voies communales ou privées ou chemins piétons de 6 mètres minimum.

En secteur AUa ~~ce recul est porté à 10 mètres. Les constructions auront leur faitage perpendiculaire à la voie de plus grande importance qui les borde.~~

Les constructions doivent être implantées dans un espace compris entre un recul de 5 m par rapport à l'alignement et une profondeur de 30m par rapport à l'alignement.

Cette implantation est libre mais les constructions devront reprendre les alignements et les orientations des constructions existantes au Bourg Nord (façades principales Nord / Sud / Est / Ouest).

En secteur AU de Cassarat, les constructions doivent être implantées dans un espace compris entre un recul de 5 m par rapport à l'alignement et une profondeur de 25m par rapport à l'alignement.

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

1. Par rapport aux limites séparatives ~~latérales touchant la voie~~, les constructions devront être implantées :

- Soit sur au moins une limite séparative : dans ce cas elles doivent respecter vis-à-vis de l'autre limite séparative une distance minimum de 4 mètres,

- Soit en respectant une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes séparées des bâtiments principaux pourront être implantées sur une limite séparative sans dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

2. En secteurs AUa et AU de Cassarat :

Dans la Bande A (comprise entre l'alignement et la profondeur de 30m pour le secteur AUa et 25m pour le secteur AU de Cassarat), les constructions devront être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre limite séparative.
- Soit sur une seule limite séparative : dans ce cas elles doivent respecter vis-à-vis de l'autre limite séparative une distance minimum de 4 mètres,
- Soit en respectant une distance minimum de 4 mètres par rapport à ces limites touchant la voie.

Les annexes séparées des bâtiments principaux pourront être implantées sur une limite séparative sans dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Dans la Bande B (au-delà de la profondeur de 30m pour le secteur AUa et 25m pour le secteur AU de Cassarat), les constructions devront être implantées

- Soit sur une seule limite séparative : dans ce cas elles doivent respecter vis-à-vis de l'autre limite séparative une distance minimum de 4 mètres
- Soit en respectant une distance minimum de 4 mètres par rapport à ces limites latérales touchant la voie.

Les piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres comptés entre les limites séparatives et le bord du bassin.

Le recul des constructions est dans tous les cas, porté à 10 m minimum lorsque que la limite séparative de parcelle est contiguë à une zone A ou N, ou bien encore avec une parcelle cultivée.

~~2. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :~~

- ~~— En zone AU : La distance de toute construction par rapport aux limites en fond de parcelle doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 4 mètres. Toutefois les annexes pourront être édifiées en limite de fond de parcelle sous réserve de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.~~
- ~~— En secteur AUa : Les constructions pourront être édifiées en limite de fond de parcelle ou à l'angle formé par une limite de fond de parcelle et une limite latérale touchant la voie, sauf si ces limites parcellaires sont également des limites de zones.~~

3. Le recul des constructions est dans tous les cas, porté à 10 m **minimum** lorsque que la limite latérale touchant la voie ou de fond de parcelle est contiguë à une zone A ou N. Cette distance est portée à 20 mètres le long de l'espace naturel formé par le vallon du Crain, selon les indications portées sur le plan de zonage.

ARTICLE AU.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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions avec une distance minimum de 4 mètres.

~~De plus, en secteur AUa les annexes doivent être contiguës à l'habitation principale.~~

En secteur AUa : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre mais les constructions devront reprendre les alignements, les orientations et l'orthogonalité des constructions existantes au Bourg Nord.

ARTICLE AU.9. EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol⁴ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30%.

3. Dans les secteurs AUa et AU de Cassarat :

Dans la bande A : L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la bande A.

Dans la bande B : L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface de la bande B.

En zone AU, l'emprise au sol des annexes séparées des constructions principales n'excéderont pas 40 m².

ARTICLE AU.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Dans les secteurs AUa et AU de Cassarat :

Dans la bande A : la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et la toiture doit présenter une pente maximale de 35%.

Dans la bande B : la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et la toiture doit présenter une pente maximale de 35%

Les toitures terrasses accessibles sont interdites à moins de 2 m d'une limite séparative.

⁴ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

ARTICLE AU.11. ASPECT EXTERIEUR

Les constructions situées au bourg dans le périmètre de protection des monuments historiques devront respecter l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, dans le respect de la réglementation existante.

En règle générale l'implantation et l'aspect extérieur des ensembles d'habitations doivent présenter une simplicité de volume et une unité de matériaux. Les projets doivent tenir compte du contexte, de la perception depuis le domaine public de la topographie, de l'orientation.

1. Toitures

Pour les constructions neuves : les toitures seront à versants et couvertes de matériaux traditionnels, de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, des couvertures de conception différente de celles décrites ci-dessus, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Pour les réhabilitations/extensions : les toitures seront à versants et couvertes de matériaux similaires à l'existant.

La pente des toitures ne pourra excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés aux énergies renouvelables.

2. Façades

Pour toute construction est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que les éléments empruntés à un style d'une autre région.

Les constructions situées au bourg dans le périmètre de protection des monuments historiques devront respecter l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, dans le respect de la réglementation existante.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront respecter les règles suivantes :

- **Hauteur** (*mesurée à partir du sol naturel*) :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- **Aspect** :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage.
 - Soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.

- Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes seront constituées :
 - Soit d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'un mur bahut éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient. Dans ce cas, on utilisera les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement

4. Annexes :

En zone AU, les annexes séparées des constructions principales n'excéderont pas 40 m².

~~En secteur AUa, toutes les annexes sont intégrées au volume de la construction.~~

ARTICLE AU.12. STATIONNEMENT

Toute construction devra comporter au moins, selon les cas :

- Deux places de stationnement par logement, et au-delà de 250 m² de surface de plancher de logement, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Une place de stationnement par logement locatif créé financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- Une place par 100 m² de surface de plancher à vocation de commerce, d'artisanat ou de bureau
- Au delà de 100 m² d'activités 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et les restaurants :
 - . une place de stationnement par chambre
 - . une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE AU.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres :

10% de la superficie du lotissement ou de l'opération groupée seront consacrés à des espaces libres plantés. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres à l'intérieur des parcelles seront plantés à raison d'un arbre haute tige tous les 60 m² de surface de plancher et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Dans le secteur AUa et AU de Cassarat :

Dans la Bande A, les espaces libres devront représenter 30% de la surface de la bande A.

Dans la bande B, les espaces libres devront représenter 60% de la surface de la bande B.

Plantations :

Les espaces libres à l'intérieur des parcelles seront plantés à raison d'un arbre haute tige tous les 60 m² de surface de plancher et d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Dans le secteur AU de Cassarat :

Un relevé des arbres existants et du couvert végétal de la parcelle (localisation et essence) devra être joint au permis d'aménager ou du permis de construire.

Les constructions devront se fondre dans l'environnement et respecter le couvert végétal existant. Chaque sujet abattu sera remplacé par un sujet de la même essence (espèce).

Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre haute tige par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 2AU représente une zone à urbaniser à moyen/long terme sous réserve de la mise en place des équipements nécessaires.

Chapitre

5

ZONE 2 AU

ARTICLE 2 AU.1. OCCUPATIONS UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les bâtiments et les ouvrages techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

ARTICLES 2 AU.3. A 2 AU.14

Non réglementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone est réservée à la protection du patrimoine agronomique, écologique et économique des terres agricoles. Cette protection permet d'assurer la sauvegarde et le développement des exploitations et en sont donc exclues toutes les utilisations du sol qui ne seraient pas compatibles avec elles.

Au Nord un secteur Ac comprend des zones à risques indiquées sur le plan de zonage : secteurs de carrières abandonnées.

Chapitre

1

ZONE A

ARTICLE A.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation non directement liées à l'activité agricole.
- Les changements de destination et extension du bâti non directement lié à l'activité agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, au commerce, à l'artisanat ou aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

En secteur Ac, toutes les constructions et installations sont interdites.

ARTICLE A.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes:

- Les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles et les établissements classés directement liés aux exploitations agricoles sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- La reconstruction d'une ruine si elle présente l'ensemble de ses murs porteurs et si son usage est lié aux exploitations agricoles.
- Le stationnement des caravanes s'il est limité à 3 mois et si elles se situent à proximité des bâtiments de l'exploitation.

- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments agricoles, repérés dans les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application de l'article R.151-43 alinéa 7, du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics.
- Les affouillements de sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie ou de bassin d'étalement hydraulique avec l'accord des services compétents.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au recalibrage et à l'aménagement de la RD 20.
- L'agrandissement, la réhabilitation des constructions situées dans les zones de bruit de la RD 936 (voie bruyante de catégories 3 et 4) figurant au document graphique à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.
- L'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% (attention la jurisprudence dit 20%) de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale et à condition que la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépasse pas 200m². Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à une fois 30% de cette surface de plancher.
- Les annexes isolées des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU de moins de 40m² d'emprise au sol et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.
- Les travaux de restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sous réserve sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment.

ARTICLE A.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR VOIES PRIVEES

1 . Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée :

- Si ses caractéristiques dimensionnelles sont insuffisantes au regard du trafic qu'elles engendreront ;
- Si son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'utilisateur des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours, leur distance sera supérieure à 10 m et les conditions de visibilité seront assurées.

Il ne sera pas autorisé de nouvel accès sur la RD 936.

ARTICLE A.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires §4.3.)

A défaut de réseau public d'adduction d'eau, il pourra être autorisé un puits ou un forage particulier sous réserves des conditions définies dans les annexes sanitaires § 3.4.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers coffrets, armoires regards) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions.

ARTICLE A.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

1. Recul par rapport aux voies :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD20 (au nord de la RD936) et de la RD936 (à l'ouest de la RD20)
- 35 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les constructions à usage habitation,
- 25 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les autres constructions,
- 25 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les constructions à usage habitation,
- 20 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe de la RD20E2 pour les constructions à usage habitation,
- 8 m de l'axe de la RD20E2 pour les autres constructions,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.

L'extension de bâtiments existants avant la publication du PLU, implantés dans les marges de recul, est autorisée sous réserve que leur extension n'aggrave pas la marge de recul par rapport aux voies.

En ce qui concerne la RD 936 seront autorisés dans la zone *non aedificandi*, les constructions ou installations directement liées aux infrastructures routières et réseaux d'intérêt public, les bâtiments directement liés à l'exploitation agricole.

2. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

Les constructions le long du ruisseau Le Crain au lieu dit Bourg Nord respecteront un recul de 20 m.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors d'aménagement visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes et lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation supérieure à 10% de la surface de plancher.

ARTICLE A.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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE A.9. EMPRISE AU SOL

1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol⁵ :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

2. Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50% pour les constructions liées à l'activité agricole.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions autorisées autre qu'à usage agricole sera de 30% du terrain d'assiette du projet.

Les annexes aux habitations ont une emprise au sol inférieure ou égale à 40m².

ARTICLE A.10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation agricole sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas des bâtiments d'exploitation la hauteur sera limitée à 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux (toit à deux pans, de pente 35% maximum), sauf pour les éléments techniques qui l'exigent (silo, cuve, etc...).

La hauteur des constructions d'habitation non liées à l'exploitation agricole est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur d'une annexe isolée ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

⁵ Les piscines sont comptées dans l'emprise.

ARTICLE A.11. ASPECT EXTERIEUR

Les travaux de restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment.

Ils sont soumis, lorsqu'ils concernent la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à l'obtention d'un permis de démolir selon les articles L.430-1 et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

1. Toitures

Les toitures seront à versants et couvertes de matériaux traditionnels, de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, des couvertures de conception différente de celles décrites ci-dessus, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

La pente des toitures ne pourra excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés aux énergies renouvelables.

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures autres que la tuile seront admises, notamment pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, leur teinte similaire à celle de la tuile.

2. Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévation des bâtiments existants devront respecter leur architecture originelle notamment en ce qui concerne les matériaux, les proportions et dimensions des ouvertures, le rapport des vides et des pleins.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que les éléments empruntés à un style d'une autre région.

Pour toute construction est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, à l'exception du béton brut de décoffrage.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront respecter les règles suivantes :

- **Hauteur** (*mesurée à partir du sol naturel*) :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- **Aspect** :
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage.
 - Soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.

- Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes seront constituées :
 - Soit d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'un mur bahut éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient. Dans ce cas, on utilisera les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement

ARTICLE A.12. STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues avec au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Deux places de stationnement par logement, et au-delà de 250 m² de surface de plancher de logement, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE A.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il sera planté 1 arbre haute tige :

- Pour 3 places de stationnement.
- Pour 60 m² de surface de plancher de constructions.

Les ripisylves et abords des fossés doivent être protégés.

Il convient notamment de préserver les arbres et la végétation qui n'entravent pas les cours d'eau et les plantes qui favorisent l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris, etc...). Les haies existantes formant clôture seront conservées.

Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés, alignement d'arbres, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone naturelle comprend l'ensemble des terrains à protéger en raison de la qualité paysagère, écologique et historique des sites :

- vallon du ruisseau le Crin,
- espaces boisés,
- petits hameaux d'habitat rural.

~~Un secteur N_h est créé pour couvrir toutes les implantations bâties isolées au sein de la zone agricole sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées le changement de destination des constructions existantes.~~

Chapitre

2

ZONE N

ARTICLE N.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisées sont interdits et en particulier :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de ce qu'autorise ~~l'alinéa 2 de~~ l'article N.2 ci-après.
- Les constructions à usage industriel, de commerce ou de bureau ainsi que les entrepôts.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisir et le stationnement isolé des caravanes ou mobil-home, soumis à autorisation en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Dans la zone N ~~proprement dite~~, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles ne gèrent pas de nuisances, dont sonores, pour leur voisinage et sous les conditions suivantes :

- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements de sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie ou de bassin d'étalement hydraulique en accord avec les services compétents.
- Les installations nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et aux activités récréatives sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- L'agrandissement, la réhabilitation des constructions situées dans les zones de bruit de la RD 936 (voie bruyante de catégories 3 et 4) figurant au document graphique à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit extérieur.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de

plancher initiale et à condition que la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépasse pas 200m². Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à une fois 30% de cette surface de plancher.

- Les annexes isolées aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU de moins de 40m² d'emprise au sol et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes en vue de les transformer en habitation,
- Les travaux de restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les caractéristiques d'origine du bâtiment.
- La reconstruction d'une ruine si elle présente l'ensemble de ses murs porteurs,

ARTICLE N.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PRIVEES

1 . Voirie

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

Les caractéristiques de ces voies privées ainsi que leurs accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, du ramassage des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 mètres de large ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres ni passage sous porche inférieur à 3,50 mètres).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée si son raccordement avec la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Tout accès doit assurer la sécurité de son utilisateur et de l'usager des voies : il sera tenu compte de la position de l'accès par rapport aux carrefours leur distance sera supérieure à 10 m et les conditions de visibilité seront assurées.

ARTICLE N.4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau est obligatoire (annexes sanitaires §4.3.)

A défaut de réseau public d'adduction d'eau, il pourra être autorisé un puits ou un forage particulier sous réserves des conditions définies dans les annexes sanitaires § 2.4.

2. Assainissement

- Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. Electricité, téléphone,

Les réseaux électriques, de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers coffrets, regards, armoires) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être de préférence intégrés aux constructions.

ARTICLE N.5. CARACTERISTIQUES ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

1. Recul par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RD20 (au nord de la RD936) et de la RD936 (à l'ouest de la RD20)
- 35 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les constructions à usage habitation,
- 25 m de l'axe de la RD936 (à l'est de la RD20) pour les autres constructions,
- 25 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les constructions à usage habitation,

- 20 m de l'axe de la RD20 (au sud de la RD936) pour les autres constructions,
- 10 m de l'axe de la RD20E2 pour les constructions à usage habitation,
- 8 m de l'axe de la RD20E2 pour les autres constructions,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux.

Toutefois si elle est justifiée une implantation différente pourra être autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants avant la publication du PLU.

En ce qui concerne la RD 936 seront autorisées dans la zone *non aedificandi*, les constructions ou installations directement liées aux infrastructures routières et réseaux d'intérêt public, les constructions à usage agricole sous réserve de respecter les prescriptions de l'isolement acoustique en vigueur.

2. Recul par rapport aux ruisseaux

Toute construction dont bâtiment léger doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges des ruisseaux ou fossés faisant l'objet de la servitude A4.

Le long du ruisseau le Crin cette distance est portée à 20 mètres.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lors d'aménagement visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes et lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation supérieure à 10% de la surface de plancher.

ARTICLE N.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 la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE N.9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sera de 20% du terrain d'assiette.

Les annexes isolées aux habitations ont une emprise au sol inférieure ou égale à 40m².

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions agricoles sera au maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout. Pour la réhabilitation/extension des constructions existantes la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder celle des bâtiments existants au-delà de la limite des 6 m à l'égout.

La hauteur des annexes séparées du bâtiment principal n'excèdera pas 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE N.11. ASPECT EXTERIEUR

Les travaux de restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront les caractéristiques d'origine du bâtiment.

Ils sont soumis, lorsqu'ils concernent la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à l'obtention d'un permis de démolir selon les articles L.430-1 et L.430-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :

1. Toitures

Les toitures seront à versants et couvertes de matériaux traditionnels, de teinte claire ou mélangée.

Toutefois, des couvertures de conception différente de celles décrites ci-dessus, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

La pente des toitures ne pourra excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie.

Pour les constructions à usage agricole, la teinte des couvertures sera similaire à celle de la tuile.

2 Façades

Les aménagements, agrandissements, surélévation des bâtiments existants devront respecter leur architecture originelle notamment en ce qui concerne les matériaux, les proportions et dimensions des ouvertures, le rapport des vides et des pleins.

Pour toute construction est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les imitations de matériaux sont interdites ainsi que les éléments empruntés à un style d'une autre région.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront respecter les règles suivantes :

- **Hauteur** (mesurée à partir du sol naturel) :

- Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes ne pourront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.
- **Aspect :**
 - Les clôtures sur emprises publiques et voies publiques ou privées seront constituées :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage.
 - Soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
 - Les clôtures en limites séparatives entre les propriétés limitrophes seront constituées :
 - Soit d'un grillage, d'un barreaudage vertical ou d'un mur bahut éventuellement doublé par une haie vive.
 - Soit d'une haie vive.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient. Dans ce cas, on utilisera les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement

Les haies existantes formant clôture en dehors des voies publiques seront conservées sans limitation de hauteur.

4. Annexes

Les annexes séparées du bâtiment principal n'excéderont pas 40 m².

ARTICLE N.12. STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage agricole il est nécessaire de prévoir sur l'unité foncière les places nécessaires à l'exploitation avec au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE N.13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il sera planté 1 arbre haute tige :

- Pour 2 places de parking,
- Pour 60 m² de surface de plancher de constructions.

Les ripisylves et abords des fossés doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres et la végétation qui n'entravent pas les cours d'eau et les plantes qui favorisent l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris etc...).

Les haies formant clôture sont conservées.

Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés arbres isolés ou alignement d'arbre, classés par le plan comme devant être conservés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R.113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR