

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

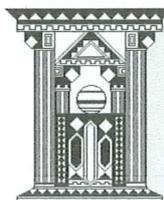
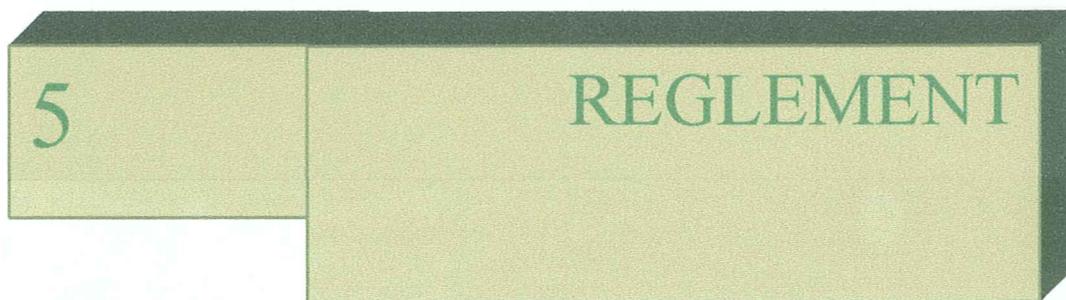
Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010

Arrêté le : 05/06/2012

Approuvé le :

ELABORATION DU PLU



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 – gaichies.architecte@gmail.com

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010

Arrêté le : 05/06/2012

Approuvé le :

ELABORATION DU PLU

5.1

DOCUMENTS
GRAPHIQUES



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 – gaichies.architecte@gmail.com

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010

Arrêté le : 05/06/2012

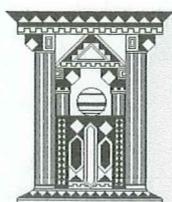
Approuvé le :

ELABORATION DU PLU

5.1.1

REGLEMENT

DOCUMENT GRAPHIQUE
PLAN DE ZONAGE 1/5000^{ème}



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 – gaichies.architecte@gmail.com

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010

Arrêté le : 05/06/2012

Approuvé le :

ELABORATION DU PLU

5.1.2

REGLEMENT

DOCUMENT GRAPHIQUE
AGRANDISSEMENT CENTRE
VILLAGE 1/2500ème



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 – gaichies.architecte@gmail.com

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 18/03/2010

Arrêté le : 05/06/2012

Approuvé le :

ELABORATION DU PLU

5.2

REGLEMENT

DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19 – gaichies.architecte@gmail.com

PRUNET

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

PLU

Plan Local d'Urbanisme

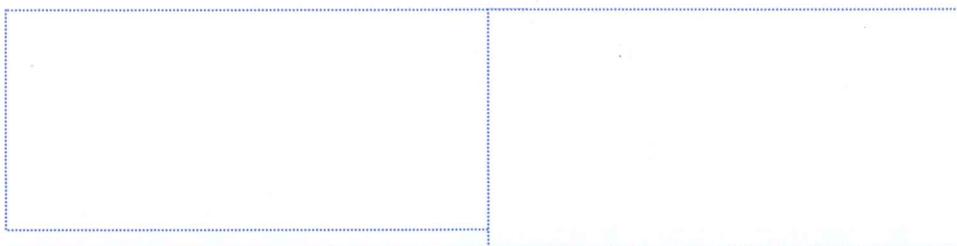
Prescrit-le : 13/03/2010

Arrêté le : 08/06/2012

Arrêté de mise à l'Enquête Publique le :

Approuvé le :

ÉLABORATION



5.2

REGLEMENT
DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubal – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PRUNET, Haute-Garonne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

4 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- En zones urbaines dites « Zones U »
- En zones à urbaniser dites « Zones AU »
- En zones agricoles dites « Zones A »
- En zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 8 zones et 1 sous secteur :

1 - **LES ZONES URBAINES** : 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 sont :

- La zone **UA**
- La zone **UB**

2 - **LES ZONES A URBANISER** : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sont :

- La zone **AU**
- La zone **AU0**

3 - **LES ZONES AGRICOLES** : les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sont :

- La zone **A** et les secteurs **A***, bâtiment agricole ayant un caractère patrimonial pouvant être transformé ou changé de destination (L 123-3-1 Code de l'Urbanisme)
- La zone **Ai**
- La zone **Ah**,
- La zone **Ap**,

5 - **LES ESPACES BOISES CLASSES** , au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, conformément à la légende.

6 - **LES EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 123-1-5-8 du Code de l'urbanisme) : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions existantes. (article L-123-1-9 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS GENERALES

5.1 - Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présents règlement, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 2 de chaque zone concernées restent applicables.

5.2 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement.

5.3 – Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

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

5.4 – Bâti de caractère à protéger dans la zone agricole.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

5.5 – Espaces boisés classés (EBC) :

Les dispositions du Code de l'Urbanisme L130-1 et R130-1 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique du règlement conformément à la légende.

5.6 – Les constructions situées dans le couloir des axes classés bruyants reportés sur le règlement graphique doivent se soumettre au exigences isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute Garonne.

5.7 – Prise en compte de l'emprise au sol des piscines

Les piscines sont comprises dans l'emprise au sol des constructions visé à l'article 9 du règlement de chaque zone du PLU, en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat du 21 mars 2008 n°296.239.

5.8 - Bâtiments en ruines

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond au village, à vocation essentielle de services administratifs.
On y retrouve les équipements de la commune : la Mairie, l'église, la salle des fêtes et le cimetière.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, commercial, d'entrepôt commercial, artisanal, agricole, de services et d'habitation.
- 2 - L'implantation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de 2m.
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8 - Les installations classées.
- 9 - L'ouverture de carrière.

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

1 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration, l'extension mesurée des bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Les constructions le long de la départementale devront être implantées à un minimum de 10 m de l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées à un minimum de 8 m de l'axe.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Les abris de jardin respectent les mêmes règles que les constructions.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus, implantés sur un même terrain, doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions nouvelles sur la sablière, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues mesurées à partir du sol naturel, ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé ou 7m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager, Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

- Les ouvertures sur rue doivent être plus hautes que large, exception faite des portails de garage et des vitrines de magasin.
- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - TOITURES

- Les faîtages principaux seront perpendiculaires à la voie principale, soit au RD 66.
- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles ou vieilles, et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les gouttières seront en zinc.

3 - CLOTURES

NEANT.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à 0,15.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zones éparses sur le territoire, avec un habitat discontinu ou pavillonnaire, correspondant aux lieux-dits Maroc, En Jammes, La Bergerie, Las Bordes, Le Moulin.

Zone urbaine à usage d'habitat et de services.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, et agricoles.
- 2 - L'installation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les dépôts de véhicules
- 6 - Les antennes de radiotéléphonie
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 8 - L'ouverture de carrières

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

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, odeurs, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE:

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et à la doctrine de l'état relative à l'assainissement non collectif dans le département.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

1 - Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à : 10 m de l'axe des voies.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les garages indépendants de la construction devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine publique à :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Les abris de jardin et autres constructions annexes respectent les mêmes règles que les constructions.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne doit pas excéder 7 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites ou en bois.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 – TOITURES

- Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal vieilles ou en tuiles de grande courbure.
- La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

3 – CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 1 m, exception faite des terrains en bord de la RD 826 où les murs pleins pourront atteindre 2 m, pour assurer une protection sonore. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade.
- L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.
- En limites latérales, les clôtures pourront, sans dépasser 2 m de hauteur, être identiques à celles en bord de voie, ou seront constituées de grillages sur piquets, ou haies végétales ou murs pleins ou ajourés.
- Les portails d'entrée seront de formes simples.

Dispositions particulières concernant annexes

Les abris de jardins seront limités à 1 seul par unité foncière. Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Les constructions et les changements de destination
- Les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher entamée.

2- AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation nouvelle devant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes.

Les orientations d'aménagement des zones, annexées au présent règlement, en définissent graphiquement les modalités d'urbanisation par des schémas de principe.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les opérations devront satisfaire aux exigences prévues à l'article AU2, alinéa 1
- 2 - Les constructions à usage hôtelier , artisanal, industriel, d'entrepôt commercial, d'activités et agricole.
- 3 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 7 - Les dépôts de véhicules
- 8 - Les antennes de radiotéléphonie
- 9 - L'ouvertures de carrières

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

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions non interdites dans la zone devront s'intégrer dans le schéma d'aménagement de zone annexée, et l'opération portera sur la totalité de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement, sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Aucun nouvel accès sur la RD826 ne sera autorisé.

Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes.

2 - VOIRIE

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

La largeur de voie sera de 6 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 8 mètres.

Un trottoir sera réalisé sur un côté de la voie et sera partagé avec les cyclistes. Le trottoir fera 2 mètres de large.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement sera autonome et conforme à la réglementation en vigueur .

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

Un réseau collecteur sera réalisé à la charge des lotisseurs.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 826 et de 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale RD 826
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les abris de jardin et les autres constructions annexes respectent les mêmes règles que les constructions.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres supers structures exclus ne doit pas excéder 7 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites ou en bois.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles de grande courbure, et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées.

3 - CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 1 m, exception faite des terrains en bord de la RD 826 où les murs pleins pourront atteindre 2 m, pour assurer une protection sonore. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade.
- Les portails d'entrée seront de formes simples.
- L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.
- En limites latérales, les clôtures pourront, sans dépasser 2 m de hauteur, être identiques à celles en bord de voie, ou seront constituées de grillages sur piquets, ou haies végétales ou murs pleins ou ajourés.

Dispositions particulières concernant annexes

Les abris de jardins seront limités à 1 seul par unité foncière. Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

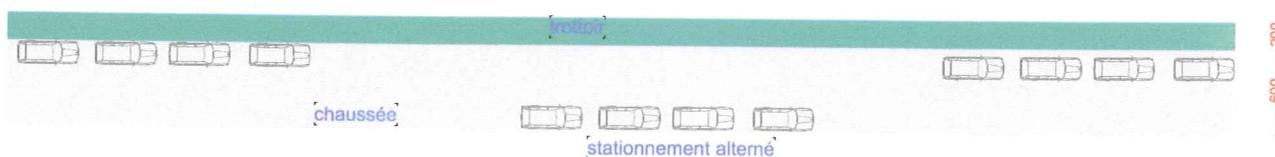
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher entamée.

Stationnement de véhicules en bord de voie en complément des places sur la parcelle :

Il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement par lot conformément au schéma de principe suivant.



2 - AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain. Un espace d'accompagnement sera réalisé et représentant au moins 5% de la superficie de l'opération.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser fermée à usage d'habitat situé au hameau d'Alby.

Ces secteurs sont fermés à l'urbanisation.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial et agricole.
- 2 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolées ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les dépôts de véhicules.
- 6 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 7 - L'ouverture de carrières

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

1 - Les installations classées ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à la vie des habitants du quartier.

2 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes.

2 - VOIRIE

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

La largeur de voie sera de 6 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 8 mètres. Un trottoir sera réalisé sur un côté de la voie et sera partagé avec les cyclistes. Le trottoir fera 2 mètres de large.

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement sera autonome et conforme à la réglementation en vigueur .
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU0 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

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

1 - Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à : 10 m de l'axe des voies.

2 - Les garages indépendants de la construction devront être implantés avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine publique à :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations existantes seront maintenues.

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la zone agricole de la commune.

Elle définit un espace agricole à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Elle a sa vocation essentiellement agricole bien que certaines activités autres qu'agricoles pourront être autorisées, principalement dans le cadre de réhabilitation de constructions anciennes existantes.

Elle est concernée par 4 secteurs :

La **zone A** destinée essentiellement à utilisation et l'occupation des sols à usage agricole.

Sont répertoriés dans la zone A des bâtiments **repérés par une*** destinés à un usage agricole mais ayant un intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

La **zone Ai** destinée essentiellement à une utilisation des sols à usage agricole mais non constructible. Cette zone a été créée afin d'instaurer un périmètre de protection de la perspective visuelle du village et du paysage environnant.

La **zone Ah** destinée à un usage non agricole comprenant des bâtiments non liés à l'activité agricole.

La **zone Ap** destinée à un usage non agricole comprenant des bâtiments non liés à l'activité agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A

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

- 1 - Toutes les constructions autres que celles liées ou utiles à l'agriculture. (sont considérées comme utiles à l'agriculture les annexes et piscines à l'usage de l'agriculteur.)
- 2 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les terrains de camping dépassant 6 emplacements et 20 campeurs et ceux non liés à une exploitation agricole.
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public et les plans d'eau indépendamment de leur profondeur.
- 7 - Les dépôts de véhicules.
- 8 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- 9 - L'ouverture de carrières

Zones Ah et Ap

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

- 1 - Les constructions, autres que celles prévues à l'article A2.
- 2 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs

- 5 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public et les plans d'eau indépendamment de leur profondeur.
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les installations classées
- 8 - Les antennes de radiotéléphonie
- 9 - L'ouverture de carrières

Zone Ai

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

Zone A

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.
- 2 - Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles de la zone.
- 3 - Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 - Pour les bâtiments identifiés * le changement de destination est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole. (article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- 5 - Les antennes de radiotéléphonie ne peuvent être autorisées qu'à condition d'être à plus de 200 mètres de toute construction habitée.
- 6 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

Sous-secteur Ah et Ap

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les aménagements, les changements d'affectation ou les extensions mesurées dans la limite d'une augmentation de 20 % de la superficie des constructions existantes.
- 2 - Les annexes à l'habitation, y compris piscines, dans la mesure où elles concernent les constructions existantes.
- 3 - Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse en annexe du dossier de PLU et prescrit le 15 novembre 2004.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Aucun nouvel accès autre qu'à usage agricole ne sera autorisé, sur la RD826.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

Les dispositifs d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation peuvent être autorisés. La filière d'assainissement sera déterminée, au vu de l'expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement des constructions, autres que les maisons d'habitation individuelle doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, de préférence.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration, l'extension mesurée des bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :
 - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD826.
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la RD66
 - 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 2 - En bordure des ruisseaux, toute construction ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres.
- 3 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2, pourront faire l'objet d'extensions mesurées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.
- 4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :
 - 25 m par rapport à l'axe de la RD826,
 - 10 m par rapport à l'axe de la RD66,
 - 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies,
 - 3 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.
- 3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

- 1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.
Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour des constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.
Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Pour le secteur Ap, toute rénovation ou extension mesurée respectera les volumes et les matériaux mis en œuvre sur le bâtiment initial. Pour les clôtures, on se référera aux prescriptions de la zone A et Ah.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION **(ZONE A et Ah)**

1 - FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis .
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.

3 - CLOTURES

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, les haies vives sont recommandées.

- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 0,5 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

Dispositions particulières concernant les annexes

Les abris de jardins seront limités à 1 seul par unité foncière. Ils seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES

1 – FACADES

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les façades de couleurs vives sont interdites.

2 – TOITURES

- Les toitures des constructions présentant une pente seront en tuiles ou en métal. Leur pente ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage.

3 - CLOTURES

- Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des accès ou carrefours, et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES

- PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

NEANT.

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

NEANT.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.