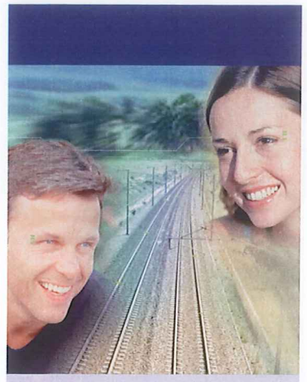


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **SEPMES**

PIÈCE N°5

REGLEMENT D'URBANISME

DOCUMENT MIS EN COMPATIBILITÉ

EXTRAIT

P.L.U. APPROUVÉ par délibération du Conseil Municipal le 22 janvier 2008

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

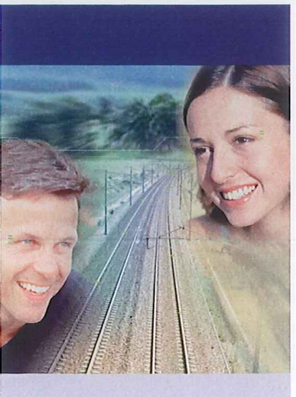
L'ensemble du patrimoine de la zone est à conserver et à restaurer. Il est soumis à l'obtention d'un permis de démolir. La démolition projetée d'un des éléments compris dans la zone devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone



SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

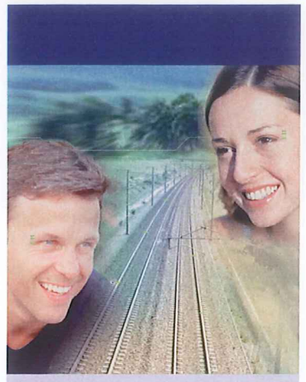
Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés:

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- Les exploitations agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement.
- L'aménagement, la réfection et l'extension de constructions et installations existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments de l'exploitation.
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments de l'exploitation. Pour des raisons dûment justifiées et liées à des contraintes techniques ou topographiques, cette distance peut être portée à 150 mètres maximum.
- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.
- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole (gîte, ferme-auberge…) dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.
- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires…) dans la mesure où:

  - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
  - leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m². Cette règle ne s'applique pas aux piscines.



A

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.
Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

A

4.2 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes et les installations de télécommunication nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

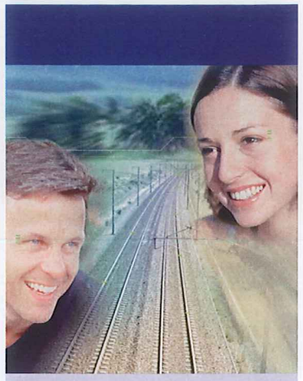
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:
- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales (autre que la RD 760),
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas :
- aux constructions accolées prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Cas particulier de la RD 760 :
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 75,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 760.
Ce retrait ne s'applique pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux batiments d'exploitation agricole



- Aux réseaux d'intérêt public

Cas particuliers des emprises ferroviaires :
Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas :
- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes..., ni aux équipements d'intérêt général ou collectif.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale de la construction.
- 3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées,
- 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité (exemple : silos) ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

10.3 Hauteur relative
Les constructions édifiées en alignement des constructions existantes auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions voisines. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 0.80 mètre pour les hauteurs de faîtage.

10.4 Dispositions complémentaires
Les serres et tunnels destinés au maraîchage ou à l'horticulture ne sont pas règlementés.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

Les serres et tunnels destinés au maraîchage ou à l'horticulture ne sont pas concernés.

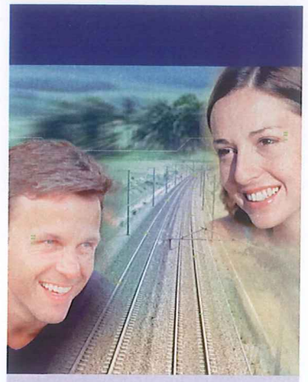
Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2 Adaptation au sol
Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Restauration d'habitation et changement de destination à vocation d'habitation

a. Percements:
La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement



reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.
Les encadrements doivent respecter les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes (hauteurs d'assises, linteaux, appuis ...)
L'agrandissement des ouvertures existantes doit respecter les proportions des ouvertures existantes.

b. Façades:
Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les murs construits en moellons seront enduits, enduit couvrant ou pierre à vue.

c. Toitures:
Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.
Le matériau de couverture est:

- L'ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension
- la tuile plate de pays
- la tuile plate de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m².

Sont interdits:

- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

d. Lucarnes:
Le percement de nouvelles lucarnes doit être limité au strict nécessaire et reprendre les proportions et le rythme de celles existantes.
L'agrandissement des lucarnes existantes doit respecter les proportions et les pentes des toitures de la lucarne initiale.
Les châssis de toit doivent être encastrés.
Sont interdits:

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

11. 4 Extensions des bâtiments existants
Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

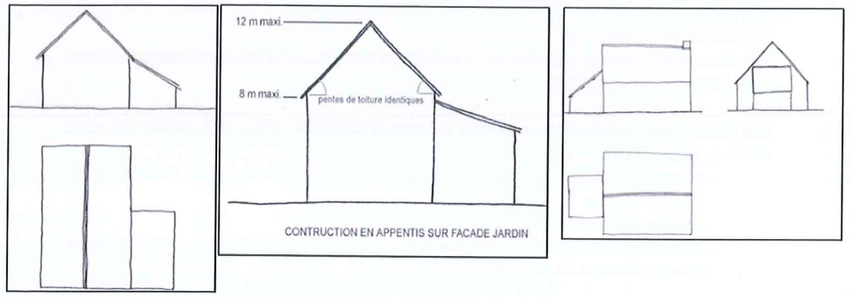
Elles sont autorisées à condition d'être implantées :

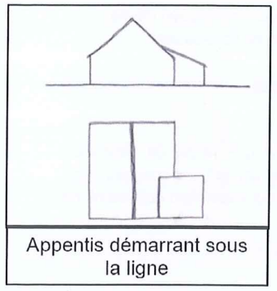
- Soit à l'arrière du bâtiment,
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la ligne d'égout du toit, si l'égout du toit est à une hauteur supérieure à 5 mètres
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la mi-hauteur de la toiture, si l'égout du toit est à une hauteur inférieure à 5 mètres
  - sous la forme d'une construction accolée comportant une toiture à 2 pentes
- Soit en prolongement de la construction avec des pentes sensiblement parallèles à celles de cette dernière ou sous forme d'appentis, le faîtage ne dépassant pas les lignes de rives de la toiture principale.

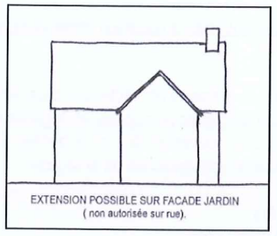
Cf. croquis suivants

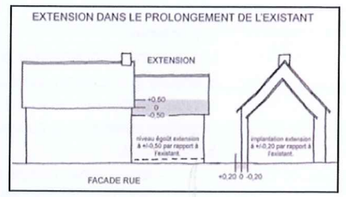
Les matériaux de couverture sont les mêmes que ceux de la toiture principale. Un toit à une pente peut être autorisé pour des extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

Les extensions par rehaussement de toiture sont interdites.




Appentis démarrant sous la ligne



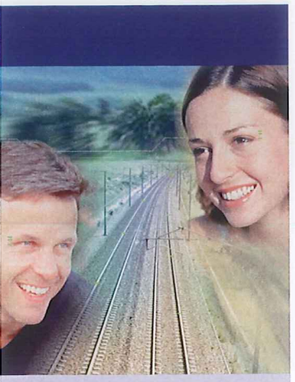


11.5 Constructions nouvelles à usage d'habitation

a. Les façades
L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
Sont également interdits:

- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- les appareillages de type opus incertum,
- les paremens en pierre de taille éclatée,
- les enduits à relief trop accusé.

Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.



Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à coeur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

b. Toitures et couvertures
Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront à 2 pentes, de pente minimale de 40°, couvertes :
- en ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40x24 cm maximum) .
- en tuiles plates de pays
- en tuiles plates de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m².

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.
- L'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

c. Lucarnes
Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.
Sont interdits:
- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

d. Menuiseries
Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair...
Le ton bois est admis.
Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de boeuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée.
Le blanc pur est interdit

11.6 Les bâtiments à usage agricole
Les façades peuvent comporter plusieurs couleurs, qui doivent être en harmonie et de préférence de teinte foncée. Le choix des teintes doit concourir à intégrer le bâtiment dans son environnement naturel et bâti.
Sont interdites les couvertures et façades en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Ne sont pas concernés les serres et tunnels destinés au maraichage ou à l'horticulture

11.7 Annexes, dépendances et autres bâtiments
Ils doivent reprendre la forme (volumétrie) et l'aspect (matériaux, couleurs) du bâti ancien.

a. Façades:
Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

b. Toitures:
Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum. La pente minimale est fixée à 30°.
Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.
Sont interdits les matériaux en tôle brillante. La couverture doit être de couleur foncée (bleu, noir, brun) teintée dans la masse du matériau employé.

11.8 Vérandas
Seules sont autorisées:
- les vérandas sur les façades latérales ou arrière à condition qu'elles soient intégrées à la construction (traitées comme une extension de la construction en ce qui concerne l'implantation et la forme, cf. article précédent).
- la verrière, pan vitré de façade, sous réserve d'être édifiée dans le plan de la façade principale de la construction.

Sont interdits: les panneaux ondulés de toute nature

11.9 Les abris de jardin
L'emprise au sol doit être inférieure à 12 m².
Est interdit l'emploi de matériaux métalliques
Le matériau bois est autorisé. Sont interdites les teintes de bois claires ou vives.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit
Toitures : la couverture sera de teinte bleu foncée ou noire, ou en bois de teinte naturelle.

11.10 Les piscines couvertes
Non réglementé

11.11 Les clôtures
La clôture n'est pas obligatoire.
Elle doit respecter l'ambiance créée par les clôtures avoisinantes
La démolition d'un mur de clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:
- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

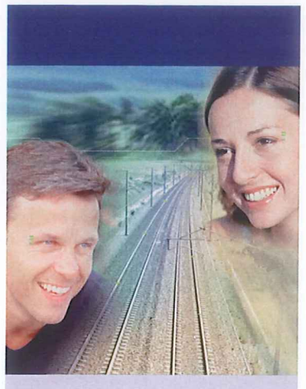
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Article A 12 - Stationnement

Non réglementé

Article A 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres



Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

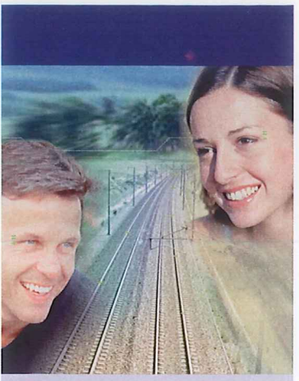
13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés lorsque cela est possible.

13.3 Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

Elle comprend **deux sous-secteurs :**

Np : vallée du hameau des Coteaux, à caractère troglodytique.
Nf : secteur naturel destiné à recevoir les équipements et installations de traitement des eaux usées.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

L'ensemble du patrimoine de la zone est à conserver et à restaurer. Il est soumis à l'obtention d'un permis de démolir. La démolition projetée d'un des éléments compris dans la zone devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

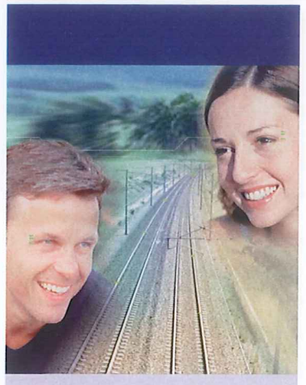
Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Disposition complémentaire applicable au secteur Np :
Sont notamment interdits les terrassements en remblaiement.

Article N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur la zone N strictement (hors sous secteur) :

- **Les installations et équipements techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.
- **La reconstruction des biens sinistrés**, sur la même emprise qu'avant sinistre,
- **L'aménagement avec ou sans changement de destination, la remise en état** des constructions existantes dans la mesure où:
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - le changement de destination est à vocation d'habitat, de petit artisanat non nuisant, de commerce ou de tourisme.
  - Le bâtiment à usage d'habitation doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature.
  - il n'en résulte pas la création de plus de 2 logements par corps de bâtiments.
- **Les extensions des constructions existantes** à condition :
  - Que la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle,
  - Que la construction faisant l'objet de l'extension soit située à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature, ou que l'extension ne réduise pas l'interdistance avec l'installation agricole si la construction initiale est située à moins de 100 mètres d'une installation agricole générant des nuisances.
  - Que cela ne conduise pas à augmenter la hauteur initiale
- **La réalisation d'annexes aux habitations existantes** dans la mesure où:
  - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
  - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes ne soit pas supérieure à 50m^2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.



Sont autorisés sur le secteur Np :

- les abris de jardins inférieurs à 9 m²
- les extensions ou annexes accolées à l'habitation principale dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- la reconstruction de biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

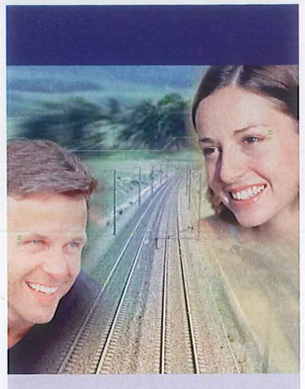
Article N 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.
Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doit être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.



4.3 Eaux pluviales
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes et les installations de télécommunication nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.
En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:
- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse.

Ces retraits ne s'appliquent pas:
- aux annexes accolées prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées:
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:
- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes... ainsi qu'aux constructions, installations et aménagements nécessaires au service public ferroviaire.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

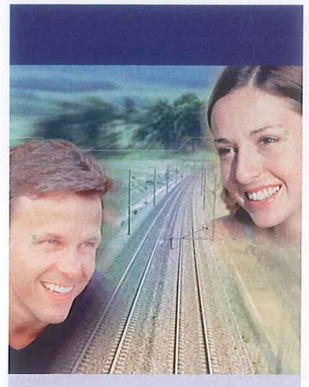
10.2 Hauteur maximale
L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.
Les annexes aux constructions existantes ne doivent pas excéder 3 mètres.

10.3 Hauteur relative
Les constructions édifiées en alignement des constructions existantes auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 0.80 mètre pour les hauteurs de faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).



N

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2 Adaptation au sol
Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Restauration d'habitation et changement de destination à vocation d'habitation

a. Percements:
La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.
Les encadrements doivent respecter les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes (hauteurs d'assises, linteaux, appuis ...)
L'agrandissement des ouvertures existantes doit respecter les proportions des ouvertures initiales, généralement plus hautes que larges.

b. Façades:
Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les murs construits en moellons seront enduits, enduit couvrant ou pierre à vue.

c. Toitures:
Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de couverture est:
- L'ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension
- la tuile plate de pays
- la tuile plate de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m².

Cheminées : éviter les tubes extérieurs.

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

N

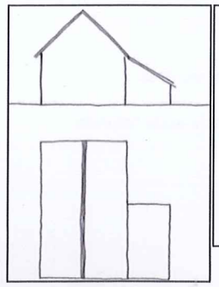
d. Lucarnes:
Le percement de nouvelles lucarnes doit être limité au strict nécessaire et reprendre les proportions et le rythme de celles existantes.
L'agrandissement des lucarnes existantes doit respecter les proportions et les pentes des toitures de la lucarne initiale.
Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.
Sont interdits :
- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

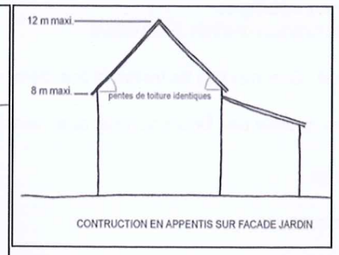
11. 4 Extensions des bâtiments existants
Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

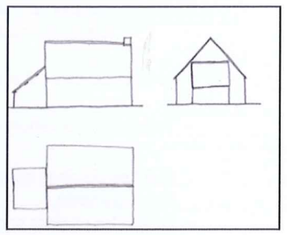
Elles sont autorisées à condition d'être implantées :
- Soit à l'arrière du bâtiment,
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la ligne d'égout du toit, si l'égout du toit est à une hauteur supérieure à 5 mètres
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la mi-hauteur de la toiture, si l'égout du toit est à une hauteur inférieure à 5 mètres
  - sous la forme d'une construction accolée comportant une toiture à 2 pentes
- Soit en prolongement de la construction avec des pentes sensiblement parallèles à celles de cette dernière ou sous forme d'appentis, le faîtage ne dépassant pas les lignes de rives de la toiture principale.

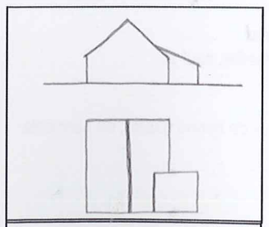
Cf. croquis suivants
Les matériaux de couverture sont les mêmes que ceux de la toiture principale. Un toit à une pente peut être autorisé pour des extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

Les extensions par rehaussement de toiture sont interdites.

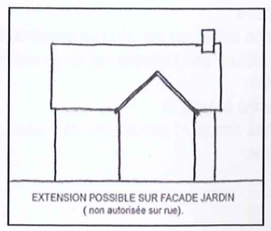


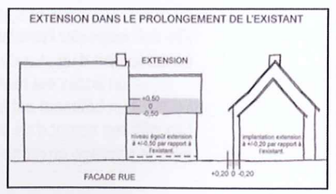


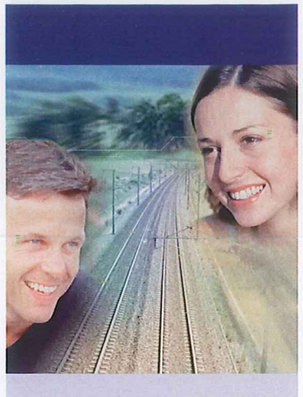




Appentis démarrant sous la ligne







11.5 Annexes, dépendances et autres bâtiments
Ils doivent reprendre la forme (volumétrie) et l'aspect (matériaux, couleurs) du bâti ancien.

a. Façades:
Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.
Les teintes employées sont en harmonie avec la construction principale.
L'emploi de matériaux métalliques est interdit.

b. Toitures:
Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum. La pente minimale est fixée à 30°.
Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.
Sont interdits les matériaux en tôle brillante. La couverture doit être de couleur foncée (bleu, noir, brun) teintée dans la masse du matériau employé.

11.6 Vérandas
Seules sont autorisées:

- les vérandas sur les façades latérales ou arrière à condition qu'elles soient intégrées à la construction (traitées comme une extension de la construction en ce qui concerne l'implantation et la forme, cf. article précédent).
- la verrière, pan vitré de façade, sous réserve d'être édifiée dans le plan de la façade principale de la construction.

Sont interdits: les panneaux ondulés de toute nature

11.7 Les abris de jardin
L'emprise au sol doit être inférieure à 12 m2. (9m2 dans le secteur Np)
Sont interdits :

- l'emploi de matériaux métalliques
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit

Le matériau bois est autorisé . Sont interdites les teintes de bois claires ou vives.

Toitures : la couverture sera de teinte bleu foncée ou noire, ou en bois de teinte naturelle.

11.8 Les piscines couvertes :
Non règlementé
En Np : les piscines sont interdites.

11.9 Les clôtures
La clôture n'est pas obligatoire.
Elle doit respecter l'ambiance créée par les clôtures avoisinantes
La démolition d'un mur de clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:
- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Article N 12 - Stationnement

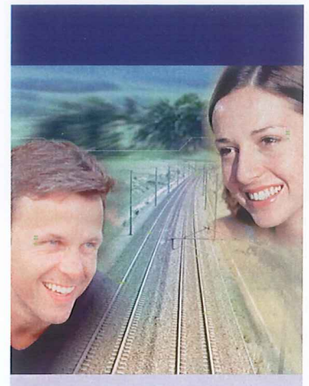
Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés lorsque cela est possible.

13.3 Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.



N

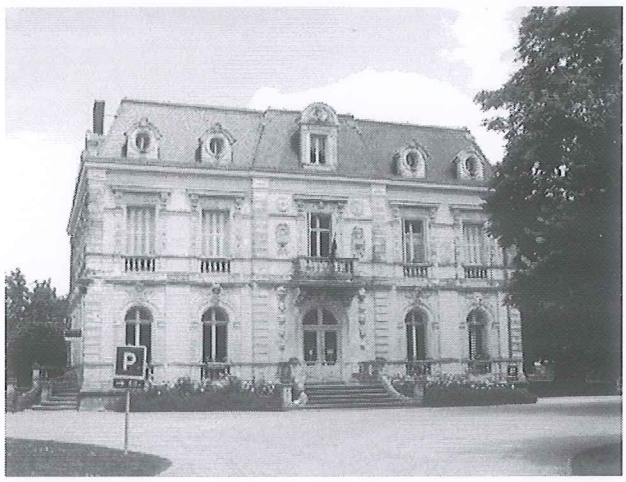
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

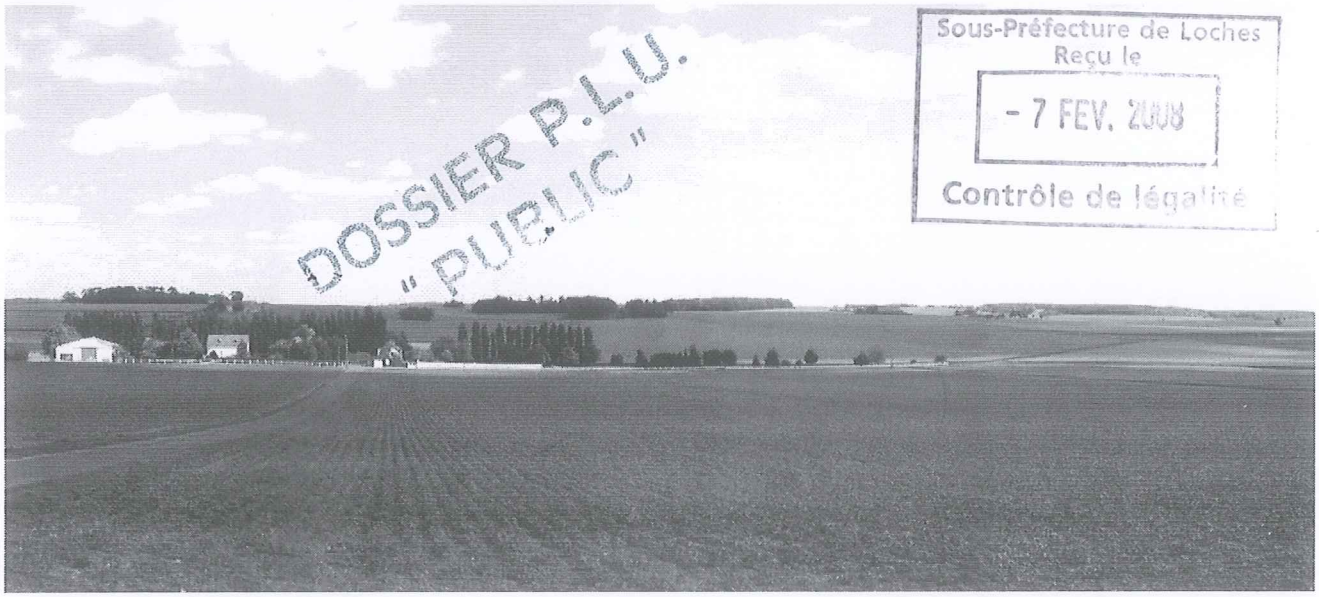
DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

COMMUNE DE SEPMES



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5 Règlement



DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

Sous-Préfecture de Loches
Reçu le
- 7 FEV. 2008
Contrôle de légalité

DOSSIER D'APPROBATION

Révision du P.L.U. prescrite le 4 novembre 2003
P.L.U. arrêté le 29 mai 2007
P.L.U. mis à l'enquête publique le 18 octobre 2007
P.L.U. approuvé le 22 janvier 2008

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 22 Janvier 2008

COMMUNE DE SEPMES (Indre-&-Loire)

ECCE TERRA
BOSC-PIGOT

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

TITRE I - NOTES LIMINAIRES 3

LE REGLEMENT DU P.L.U 4

TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES 9

TITRE II - ZONES URBAINES 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 29

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 39

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 47

TITRE III - ZONES A URBANISER 55

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU 69

TITRE IV - ZONES AGRICOLES 75

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 76

TITRE V - ZONES NATURELLES 89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 91

TITRE I - NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1er : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions particulières.

Section II – conditions de l'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5 : Superficie minimale des terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur des constructions
Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux) – clôtures
Article 12 : Stationnement des véhicules
Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Section III – Possibilités d'occupation du sol

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,....),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement.

Le cœfficient d'occupation du sol

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Le cœfficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs d'immeuble

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

Permis de construire valant division

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

Unité foncière ou terrain

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Pièces principales

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme de pièce de service.

Voies

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

Bâtiments annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

TITRE II – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sepmes.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/6000 et 1/2000.

Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise ne valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **Article L. 111-1-4** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

- **Articles L. 111-9 et L 111-10** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics (dès la prise en considération du projet)., ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés). Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement-aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

- **Articles L. 123-6, L 123-13 et L 313-2** : un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation soit lorsqu'un P.L.U. est mis en élaboration ou en révision, soit lorsque le périmètre d'un secteur sauvegardé a été délimité en vue de son établissement dès lors que les installations, constructions ou opérations projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **Article L. 442-11** : lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du Conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

- **Article L. 111-4** : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quelle concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

- **Article R. 444-1** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

- **Article L.421-6** : conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des bâtiments de France.

- **Articles R 444-1 à 444-4** qui définissent les conditions d'implantation des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

N'ayant pas eu de communication du Porter à la Connaissance des services de l'Etat, il se peut que les servitudes indiquées dans le dossier n°6 soient incomplètes ou non à jour.

Autres législations

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- La préservation des espaces naturels sensibles : ZNIEFF de type 2.
- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.
  En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
  - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
  - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
  - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
  - les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région Centre.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:
"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Les espaces boisés classés à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L.442-2 du code de l'urbanisme).

Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. de SEPMES est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/6000 et 1/2000.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone mixte correspondant aux secteurs urbanisés anciens du centre-bourg.

Zone UB	Zone mixte correspondant aux extensions urbaines récentes à vocation principale d'habitat du centre-bourg. Elle comprend le sous-secteur : - UBa, zone de transition entre le centre ancien dense et les extensions du XX°siècle
Zone UC	Zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau.
Zone UE	Zone réservée à l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles. Elle comprend le sous-secteur : - UEp, secteur de loisirs protégé, situé en lisière du bois de Sepmes.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AU	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à court terme. Ce secteur comprend les sous-secteurs : - 1 AUa, rue des Saulniers - 1 AUb, le Parc - 1 AUe, extension de la zone sportive et de loisirs
Zone 2AU	Espaces naturels actuellement non équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme. Ce secteur comprend un sous-secteur : - 2 AUc destiné à recevoir l'extension de la zone d'activités de la Membrolle.

Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	Zone couvrant les terres agricoles et réservées à l'activité agricole et son développement.
Zone N	Espaces naturels ou forestiers à préserver. Ce secteur comprend les sous-secteurs suivants : - Np secteur des Coteaux, particulièrement protégé - Nf, secteur naturel destiné à recevoir les équipements de traitement des eaux usées.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - ZONES URBAINES

U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone mixte correspondant aux secteurs viabilisés et urbanisés anciens du centre-bourg.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, services équipements collectifs, activités non nuisantes).

Cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Au sein de cette zone, **des terrains cultivés à protéger identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles** quelque soient les équipements qui les desservent.

L'ensemble du patrimoine de la zone est à conserver et à restaurer. Il est soumis à l'obtention d'un permis de démolir. La démolition projetée d'un des éléments compris dans la zone devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Objectif recherché :

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne de ces secteurs doivent être préservés et valorisés, tant dans la palette des matériaux identitaires (couleurs, textures...) que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles,
- Le stationnement des caravanes.

Article UA 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.

Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée «adduction publique/ puits privé», un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la règlementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations…) en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.
Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions principales s'effectuera à l'alignement d'au moins une voie publique ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer ou sera autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue.

L'implantation des bâtiments secondaires et constructions annexes se fera soit en respectant la règle ci-dessus, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer .

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :
- Dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- Dans le cas d'une extension prenant appui sur une construction existante d'implantation différente.
- Pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :
- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :
- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UA 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- 6 mètres à l'égout pour les constructions principales (habitation, commerce, artisanat...) et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions principales non accolées.

10.3 Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.
Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes d'utilisations et d'occupations des sols.

11.2. Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.
Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

Si le projet prévoit un sous-sol:
Ce dernier devra être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré dans l'axe de la façade principale.

11.3 Façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
Sont également interdits:

- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- les appareillages de type opus incertum,
- les parements en pierre de taille éclatée,
- les enduits à relief trop accusé.

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m²:
Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Dans le cas de restauration:
Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Pour les commerces
L'ossature du bâtiment doit être respectée, les vitrines éventuelles ne devant pas être entièrement couvrantes.
Les vitrines doivent être limitées au rez-de-chaussée.
L'utilisation de trop nombreuses couleurs est interdite.

Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m²:
Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres (bleu schiste, blanc cassé…) et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

11.4 Toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront :
- à 2 pentes,
- de pente minimale de 40°,

couvertes :
- en ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40x24 cm maximum) .
- en tuiles plates de pays (densité minimale 62/m²)

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même

Pour les extensions, les annexes, appentis et abris de jardin:
La pente pourra être plus faible que pour les constructions à usage d'habitation. Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres.
Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en cohérence avec l'environnement immédiat.

11.5 Percements et ouvertures

Percements des ouvertures :
Dans le cas de restaurations : Les proportions et la forme des ouvertures existantes seront maintenues.
Pour les percements nouveaux, les proportions seront en relation avec celles des ouvertures traditionnelles : plus hautes que larges, excepté pour les traitements en verrière, les portes de garage et les vitrines commerciales.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair…
Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf…) pourra être admise pour les portes d'entrée.

Sont interdit:
- Le blanc pur,
- Le ton « bois » (vernis ou lazuré).

Lucarnes :
Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.
Dans le cas de restauration, le maintien des lucarnes existantes doit être recherché.
Sont interdits:
- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

11.6 Vérandas
Les vérandas seront autorisées à condition :
- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture.
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect. Leur couleur devra être de même teinte que celle des menuiseries. Elles peuvent également être constituées d'une ossature bois. Dans ce cas, les sections utilisées devront être aussi fines que possible.

11.7 Piscines couvertes
Non réglementé

11.8 Clôtures
D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.
En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.
Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.
Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.
La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées :
D' un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,80 mètres. Si le mur est inférieur à 1,20 mètres, il devra être surmonté d'une clôture à élément à dominance verticale, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètres.

Sont notamment interdits:
- Les poteaux et plaques de béton,
- Les tubes métalliques,
- les panneaux de brandes ou en bois .

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Article UA 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

13.3 Espaces boisés classés
Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone UB est une zone mixte viabilisée correspondant aux extensions urbaines récentes à vocation principale d'habitat du centre-bourg.

Elle accueille des constructions à usage d'habitation, ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur :
UBa : secteur intermédiaire entre le centre bourg ancien et les extensions récentes.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

La zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles ». Au sein de cette zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UB 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.
- le stationnement des caravanes.

Article UB 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :
Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
- qu'elles ne présentent pas de risques de pollution des eaux souterraines.
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances.

Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Dans le périmètre rapproché du captage de la Glomérie, toutes les canalisations servant au transport des eaux doivent être étanches, cette étanchéité est vérifiée avant la mise en service.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée «adduction publique/ puits privé», un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la règlementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations…) en respectant ses caractéristiques.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.
Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- Lorsqu'il existe un alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue (notamment dans le secteur de la Glomènerie).
- Pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa :
Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées soit à l'alignement d'au moins une voie publique ouverte à la circulation automobile existante, à modifier ou à créer, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.
En cas de retrait, il sera fait obligation de réaliser un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,80 mètres. Si le mur est inférieur à 1,20 mètres, il devra être surmonté d'une clôture à éléments à dominante verticale, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètres.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.
- pour les annexes non accolées d'une hauteur inférieure à 3 mètres, l'implantation pourra être réduite à 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible.

Disposition particulière applicable au secteur UBa
L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de l'assiette foncière constructible

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- 5 mètres à l'égout pour les constructions principales et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions principales non accolées.

Disposition particulière applicable au secteur UBa
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- 6 mètres à l'égout pour les constructions principales et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions principales non accolées.

10.3 Hauteur relative
Sans objet

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2. Adaptation au sol
Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.
Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement . Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

Si le projet prévoit un sous-sol:
Ce dernier devra être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré dans l'axe de la façade principale

11.3 Les façades
L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
Sont également interdits:
- -les façons et décors de moellons traités en enduits,
- - Les appareillages de type opus incertum,

- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de 12 m² et plus, y compris restaurations et commerces:
Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Pour les annexes, appentis et abris de jardin inférieur à 12 m2 :
Est interdit l'emploi de tôles et de tout matériau brillant et de couleur vive.

Disposition particulière applicable au secteur UBa
La restauration d'un bâtiment existant doit respecter l'architecture du bâtiment initial.

11.4 Toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront :

- Dans le cas de toitures en pente, elles seront d'inclinaison minimale de 40°.
- Dans le cas d'utilisation d'ardoises, celles-ci devront être naturelles ou artificielles de modèle rectangulaire de teinte bleu schiste, de petite dimension (40x24 cm maximum)
- Dans le cas d'utilisation de tuiles, celles-ci doivent être soit des tuiles plates de pays (densité minimale de 62U/m²) soit des tuiles plates de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose à 55 m².

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

Pour les annexes, appentis et abris de jardin inférieur à 12 m2 :
Dans le cas d'une toiture en pente, celle-ci pourra être plus faible que pour les constructions à usage d'habitation.
Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en cohérence avec l'environnement immédiat.

11.5 Percements et ouvertures

Percements des ouvertures :
Dans le cas de restauration, les proportions, la forme et le nombre des ouvertures existantes seront maintenus.
Pour les percements nouveaux, les proportions seront en relation avec celles des ouvertures traditionnelles : plus hautes que larges, excepté pour les traitements en verrière, les portes de garage et les vitrines commerciales.

Les menuiseries :
Pour les constructions à usage d'habitation
Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... ou des teintes pastel.
Le ton bois est admis.
Une couleur sombre (bleu foncé, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée.
Le blanc pur est interdit

Les lucarnes :
Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.
Sont interdits:
- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

11.6 Vérandas
Les vérandas seront autorisées à condition :
- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture.
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect. Leur couleur devra être de même teinte que celle des menuiseries. Elles peuvent également être constituées d'une ossature bois. Dans ce cas, les sections utilisées devront être aussi fines que possible.

11.7 Piscines couvertes
Non réglementé

11.8 Clôtures
D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.
En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.
Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.
La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les clôtures en limite de l'espace public doivent être constituées:
- Soit d'un mur plein de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers,
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert. Cette haie ne devra pas se composer de persistants tels que thuyas et lauriers.

Sont notamment interdits:
- Les poteaux et plaques de béton,
- Les tubes métalliques,
- les panneaux de brandes ou en bois.

Disposition complémentaire au secteur UBa :

Sont interdit :
- le PVC blanc.
- le grillage.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Article UB 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

13.3 Espaces protégés

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

GENERALITES

Caractère de la zone

La **zone UC** est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureau. Elle comprend la zone d'activité de La Membrolle à l'entrée nord de l'agglomération.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

La zone UC est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles ». Au sein de cette zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Objectif recherché :

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, en tant qu'elle constitue la première image du bourg en venant de Sainte Maure de Touraine, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UC 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- toute construction à usage d'habitation
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning et le stationnement de caravanes.

Article UC 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- Les aires de stockage et de dépôt non masquées à condition d'être situées à un minimum de 60 mètres de l'axe de la RD 59.

- Le local de gardiennage, à condition qu'il soit intégré dans le volume principal du batiment.

- Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Une disconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puit privé/adduction publique).

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations…) en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière constructible.

Article UC 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos…)

10.3 Hauteur relative
Sans objet

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

11.4 Les enseignes

En règle générale, les enseignes principales ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UC 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

13.2 Plantations

Les arbres et plantations existants doivent être préservés
En limites séparatives, seules les haies basses ou les dispositifs végétaux non masquants sont admis.
Des plantations d'arbres d'essences locales devront être prévues sur la parcelle.

13.3 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

Caractère de la zone

La **zone UE** est une zone réservée à l'implantation d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles. Deux zones sont localisées au nord de l'agglomération, de part et d'autre de la rue de la République.

Elle comprend un sous-secteur:
UEp: secteur de loisirs protégé, localisé dans les bois de Sepmes, à l'intérieur seront possible des constructions légères de loisirs sous réserve de ne procéder à aucun déboisement.

Cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UE 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Article UE 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :
Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Disposition complémentaire applicable au secteur UEp:
Sont admises les installations légères de loisirs sous réserve

- de ne pas être implantées dans le périmètre de protection immédiate du captage d'eau de la Glomènerie,
- d'une bonne intégration dans le site
- de ne procéder à aucun déboisement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée «adduction publique/ puits privé», un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la règlementation en vigueur.
En cas d'absence d'un réseau public d'eaux usées, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.
Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public .
L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations…) en respectant ses caractéristiques.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.
Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.
Si le réseau public n'existe pas, les eaux seront évacuées par infiltration sur la parcelle

4.4 Autres réseaux
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'eaux usées, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

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

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:
Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
Disposition particulière applicable au secteur UEp:
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 3 mètres.

10.3 Hauteur relative
Sans objet

Article UE 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.2 Les façades
Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

11.3 Les clôtures
Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UE 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

13.3 Espaces boisés classés
Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

UE

TITRE III - ZONES A URBANISER

AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

Caractère de la zone

La **zone 1AU** comprend des espaces situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à court terme.

Elle peut accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Un schéma d'orientation et d'aménagement est établi pour chacun des trois sous-secteurs. Tout aménagement dans cette zone devra être compatible avec l'esprit de ces schémas.

Elle comprend trois sous-secteurs:

- **1 AUa de la rue des Saulniers** : secteur d'habitat dense, situé au cœur du bourg.
- **1AUb du Parc** : secteur qui prévoit une mixité de l'habitat, plus dense vers la mairie comprenant un programme de locatif et d'accession à la propriété, construction d'habitat pour personnes âgées accessible depuis la rue A. de Vigny, parcelles pour accession à la propriété, aménagement d'une large coulée verte centrale reliant le jardin de la mairie et permettant de maintenir les vues vers le village (clocher, château).
- **1AUe** destiné à l'accueil d'activités éducatives, ludiques, sportives et culturelles.

Cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Article 1AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières sur l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUa et 1Aub
Sont admis :
Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- qu'elles ne présentent pas de risque pour le voisinage,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances. (Ex : coiffeuse, auto-école)
- que le stationnement inhérent à l'activité soit aménagé sur la parcelle (article 12)

Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUa :
Le secteur aura au maximum deux accès depuis la rue des Saulniers. Est considéré comme accès une ouverture dans la haie permettant l'accès à la zone ou à une parcelle de la zone.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUa :
Les voies nouvelles auront des largeurs d'emprise minimale de :
6 mètres pour une desserte jusqu'à 6 logements
8 mètres pour une desserte de plus de 6 logements.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée «adduction publique/ puits privé», un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions du Code de la Santé publique.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, conformément à la règlementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales (fossé, canalisations…) en respectant ses caractéristiques.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

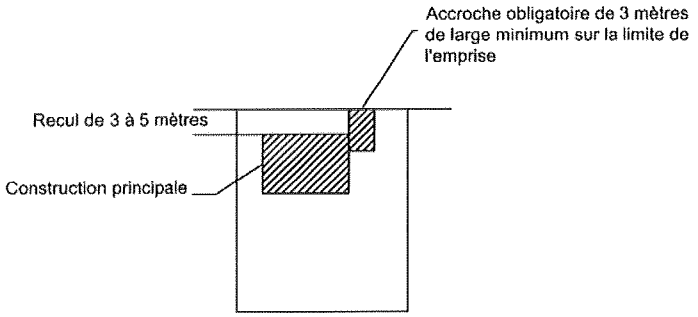
Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

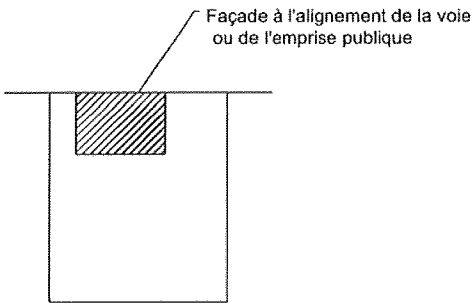
Disposition applicable au secteur 1AUa :

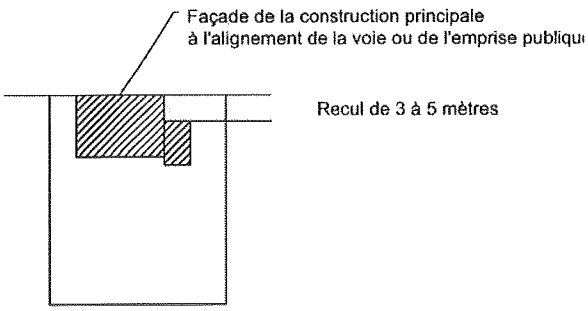
Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

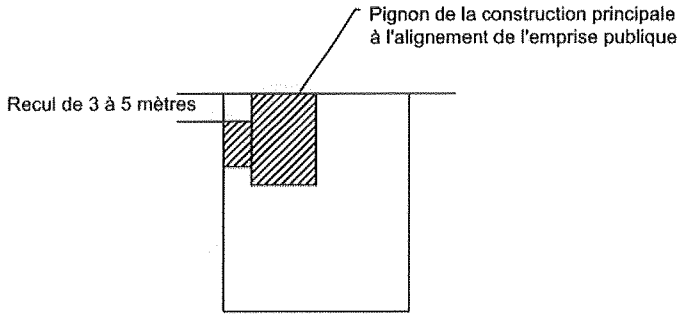
- soit à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.
- soit dans une bande de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un retrait supérieur ou égal à 3 mètres, au moins un élément de largeur minimale de 3 mètres devra figurer à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer (*Cf. croquis suivants*)









Disposition applicable au secteur 1AUb :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Disposition applicable au secteur 1AUe :

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres

- par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.
- Par rapport aux limites des zones UC et 2 AU

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou deux limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUa :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de la zone ne pourra excéder 70% de la superficie totale de la zone.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUb :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions de la zone ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la zone (à moduler selon la densité de l'habitat).

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue
Disposition particulière applicable au secteur 1AUa et 1 AUb:
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder:
- 6 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées,
- 3 mètres à l'égout pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUe :
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

10.3 Hauteur relative
Sans objet

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

Dispositions particulières à la zone 1 AUe
Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2. Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable.
Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement . Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
Un léger mouvement de terre, de pente très douce, 10% maximum, peut-être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation au sol d'une construction au terrain naturel.

Si le projet prévoit un sous-sol:
Ce dernier devra être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré dans l'axe de la façade principale

11.3 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.
Sont également interdits:

- -les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de 12 m² et plus, y compris restaurations et commerces:
Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Pour les annexes, appentis et abris de jardin inférieur à 12 m2 :
Est interdit l'emploi de tôles et de tout matériau brillant et de couleur vive.

Dispositions particulières à la zone 1 AUe
Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

11.4 Toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront :

- Dans le cas de toitures en pente, elles seront d'inclinaison minimale de 40°.
- Dans le cas d'utilisation d'ardoises, celles-ci devront être naturelles ou artificielles de modèle rectangulaire de teinte bleu schiste, de petite dimension (40x24 cm maximum)
- Dans le cas d'utilisation de tuiles, celles-ci doivent être soit des tuiles plates de pays (densité minimale de 62U/m²) , soit des tuiles plates de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose à 55U/m².

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

Pour les extensions, annexes, appentis et abris de jardin inférieur à 12 m2 :
Dans le cas d'une toiture en pente, celle-ci pourra être plus faible que pour les constructions à usage d'habitation.
Les matériaux de couverture devront être d'une teinte en cohérence avec l'environnement immédiat.

11.5 Percements et ouvertures

Percements des ouvertures :
Dans le cas de restauration, les proportions, la forme et le nombre des ouvertures existantes seront maintenus.
Pour les percements nouveaux, les proportions seront en relation avec celles des ouvertures traditionnelles : plus hautes que larges, excepté pour les traitements en verrière, les portes de garage et les vitrines commerciales.

Les menuiseries :
Pour les constructions à usage d'habitation
Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair... ou des teintes pastel.
Le ton bois est admis.
Une couleur sombre (bleu foncé, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée.
Le blanc pur est interdit

Les lucarnes :
Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.
Sont interdits:

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

11.6 Vérandas
Les vérandas seront autorisées à condition :

- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture.
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect. Leur couleur devra être de même teinte que celle des menuiseries. Elles peuvent également être constituées d'une ossature bois. Dans ce cas, les sections utilisées devront être aussi fines que possible.

11.7 Piscines couvertes
Non réglementé

11. 8 Clôtures

Selon leur situation et les clotures voisines, les clotures (non obligatoires) doivent être constituées :

- D'un mur plein maçonné en pierres calcaires de pays ou de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se rappordent.
- D'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive
- D'une haie vive constituée de végétaux en mélange, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié vert

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1, 80 mètre
Les poteaux et plaques en béton sont interdits

Dispositions particulières au secteur 1 AUa
La clôture sera constituée :
D'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,80 mètres. Si le mur est inférieur à 1,20 mètres, il devra être surmonté d'une clôture à éléments à dominante verticale, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètres.

Dispositions particulières au secteur 1 AUb
Les murs existants, en bon état, devront être conservés. Ils pourront être abaissés, sans être inférieurs à 1,20 m, quand leur état l'exige.

Il n'est pas exigé de reconstruire les parties écroulées. En remplacement, devront être édifiés des systèmes à claire voie à barreaudage à dominance verticale, de même hauteur que les portions de murs conservées de part et d'autre.

Les clôtures nouvelles (non obligatoires) seront constituées :
- d'un mur plein maçonné en pierre calcaire de pays ou de même nature et présentant le même aspect que le revêtement de façade des constructions auxquelles ils se rapportent.
- d'un muret de hauteur inférieure à 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, à dominante verticale.
- d'un dispositif à éléments à dominante verticale, doublé ou non d'une haie vive constituée de végétaux en mélange.

Dispositions particulières au secteur 1 AUe
Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.
Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Article 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Un minimum de 1 place par logement est exigé.

Article 1AU 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent et de même nature.

13.3 Espaces boisés classés
Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

Caractère de la zone

La **zone 2AU** comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.
Elle peut accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur 2 AUc, destiné à accueillir l'extension de la zone d'activités de la Membrole.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Objectif recherché

La zone 2 AU est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 2AU 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2

Article 2AU 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières sur l'ensemble de la zone :

Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.
Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doit être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:
- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas:
- aux annexes accolées prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées:
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:
- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale
Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article 2AU 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres
Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations
Les arbres existants doivent être conservés lorsque cela est possible.

13.3 Espaces boisés classés
Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

TITRE IV - ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

L'ensemble du patrimoine de la zone est à conserver et à restaurer. Il est soumis à l'obtention d'un permis de démolir. La démolition projetée d'un des éléments compris dans la zone devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article A 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Article A 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés:

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

- Les exploitations agricoles et les installations agricoles classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à leur fonctionnement.

- L'aménagement, la réfection et l'extension de constructions et installations existantes liées à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage de commerces ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments de l'exploitation.

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments de l'exploitation. Pour des raisons dûment justifiées et liées à des contraintes techniques ou topographiques, cette distance peut être portée à 150 mètres maximum.

- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes dans la mesure où le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur.

- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.

- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...) dans la mesure où:

- elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
- leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m². Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.
Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales (autre que la RD 760),
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions accolées prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Cas particulier de la RD 760 :
Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 75,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 760.
Ce retrait ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux batiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas :

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes..., ni aux équipements d'intérêt général ou collectif.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale de la construction.
- 3 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation non accolées,
- 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole. Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à cette activité (exemple : silos) ou dans le cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

10.3 Hauteur relative

Les constructions édifiées en alignement des constructions existantes auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions voisines. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 0.80 mètre pour les hauteurs de faîtage.

10.4 Dispositions complémentaires

Les serres et tunnels destinés au maraîchage ou à l'horticulture ne sont pas règlementés.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

Les serres et tunnels destinés au maraîchage ou à l'horticulture ne sont pas concernés.

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Restauration d'habitation et changement de destination à vocation d'habitation

a. Percements:
La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement

reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.
Les encadrements doivent respecter les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes (hauteurs d'assises, linteaux, appuis ...)
L'agrandissement des ouvertures existantes doit respecter les proportions des ouvertures existantes.

b. Façades:
Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les murs construits en moellons seront enduits, enduit couvrant ou pierre à vue.

c. Toitures:
Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.
Le matériau de couverture est:

- L'ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension
- la tuile plate de pays
- la tuile plate de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m2.

Sont interdits:

- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

d. Lucarnes:
Le percement de nouvelles lucarnes doit être limité au strict nécessaire et reprendre les proportions et le rythme de celles existantes.
L'agrandissement des lucarnes existantes doit respecter les proportions et les pentes des toitures de la lucarne initiale.
Les châssis de toit doivent être encastrés.
Sont interdits:

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

11. 4 Extensions des bâtiments existants

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

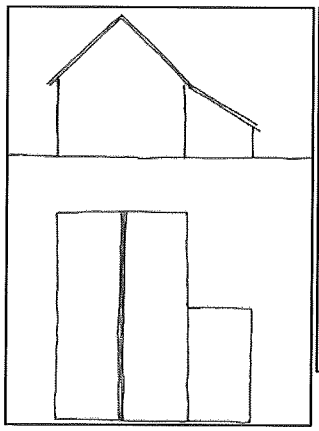
Elles sont autorisées à condition d'être implantées :

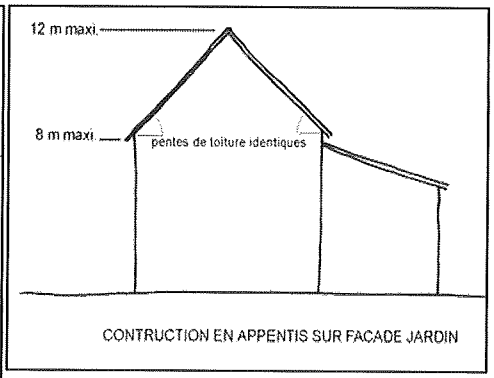
- Soit à l'arrière du bâtiment,
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la ligne d'égout du toit, si l'égout du toit est à une hauteur supérieure à 5 mètres
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la mi-hauteur de la toiture, si l'égout du toit est à une hauteur inférieure à 5 mètres
  - sous la forme d'une construction accolée comportant une toiture à 2 pentes
- Soit en prolongement de la construction avec des pentes sensiblement parallèles à celles de cette dernière ou sous forme d'appentis, le faîtage ne dépassant pas les lignes de rives de la toiture principale.

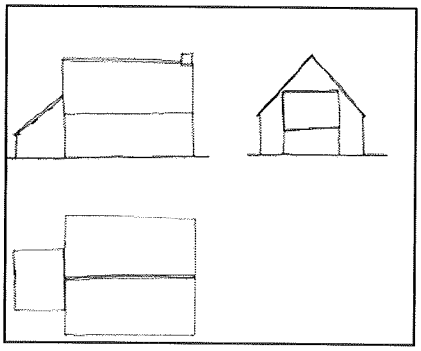
Cf. croquis suivants

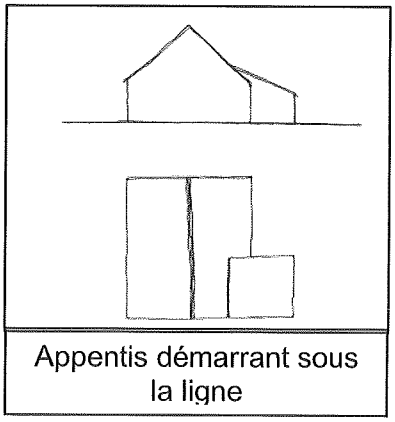
Les matériaux de couverture sont les mêmes que ceux de la toiture principale. Un toit à une pente peut être autorisé pour des extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

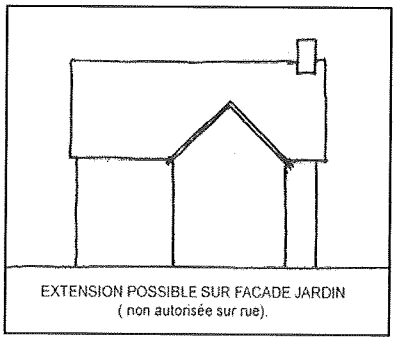
Les extensions par rehaussement de toiture sont interdites.

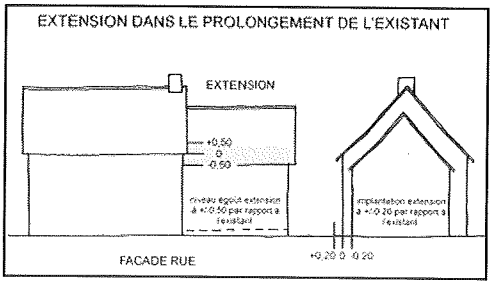












11.5 Constructions nouvelles à usage d'habitation

a. Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Sont également interdits:

- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- les appareillages de type opus incertum,
- les parements en pierre de taille éclatée,
- les enduits à relief trop accusé.

Les enduits et revêtements de façade doivent être d'une teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou peint du ton de la couleur naturelle du tuffeau. Le bois vernis ou lazuré est interdit. L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

b. Toitures et couvertures

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation seront à 2 pentes, de pente minimale de 40°, couvertes :

- en ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40x24 cm maximum) .
- en tuiles plates de pays
- en tuiles plates de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m2.

Sont interdits:

- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.
- L'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment.

Les châssis de toits (velux) sont autorisés à condition d'être encastrés.

c. Lucarnes

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits:

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

d. Menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades: beige sable, blanc cassé, gris clair...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée.

Le blanc pur est interdit

11.6 Les bâtiments à usage agricole

Les façades peuvent comporter plusieurs couleurs, qui doivent être en harmonie et de préférence de teinte foncée. Le choix des teintes doit concourir à intégrer le bâtiment dans son environnement naturel et bâti.

Sont interdites les couvertures et façades en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

Ne sont pas concernés les serres et tunnels destinés au maraichage ou à l'horticulture

11.7 Annexes, dépendances et autres bâtiments
Ils doivent reprendre la forme (volumétrie) et l'aspect (matériaux, couleurs) du bâti ancien.

a. Façades:
Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.

b. Toitures:
Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum. La pente minimale est fixée à 30°.
Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.
Sont interdits les matériaux en tôle brillante. La couverture doit être de couleur foncée (bleu, noir, brun) teintée dans la masse du matériau employé.

11.8 Vérandas
Seules sont autorisées:
- les vérandas sur les façades latérales ou arrière à condition qu'elles soient intégrées à la construction (traitées comme une extension de la construction en ce qui concerne l'implantation et la forme, cf. article précédent).
- la verrière, pan vitré de façade, sous réserve d'être édifiée dans le plan de la façade principale de la construction.

Sont interdits: les panneaux ondulés de toute nature

11.9 Les abris de jardin
L'emprise au sol doit être inférieure à 12 m².
Est interdit l'emploi de matériaux métalliques
Le matériau bois est autorisé. Sont interdites les teintes de bois claires ou vives.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit
Toitures : la couverture sera de teinte bleu foncée ou noire, ou en bois de teinte naturelle.

11.10 Les piscines couvertes
Non réglementé

11.11 Les clôtures
La clôture n'est pas obligatoire.
Elle doit respecter l'ambiance créée par les clôtures avoisinantes
La démolition d'un mur de clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:
- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Article A 12 - Stationnement

Non réglementé

Article A 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

13.2 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés lorsque cela est possible.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

TITRE V - ZONES NATURELLES

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, 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.

Elle comprend **deux sous-secteurs :**

Np : vallée du hameau des Coteaux, à caractère troglodytique.
Nf : secteur naturel destiné à recevoir les équipements et installations de traitement des eaux usées.

Une partie de cette zone est couverte par le périmètre de protection du Château de Sepmes, classé monument historique. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

L'ensemble du patrimoine de la zone est à conserver et à restaurer. Il est soumis à l'obtention d'un permis de démolir. La démolition projetée d'un des éléments compris dans la zone devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Pour les sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales (forage de la Glomènerie)

Objectif recherché :

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article N 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Disposition complémentaire applicable au secteur Np :
Sont notamment interdits les terrassements en remblaiement.

Article N 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur la zone N strictement (hors sous secteur) :

- **Les installations et équipements techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

- **La reconstruction des biens sinistrés**, sur la même emprise qu'avant sinistre,

- **L'aménagement avec ou sans changement de destination, la remise en état** des constructions existantes dans la mesure où:
  - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - le changement de destination est à vocation d'habitat, de petit artisanat non nuisant, de commerce ou de tourisme.
  - Le bâtiment à usage d'habitation doit être situé à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature.
  - il n'en résulte pas la création de plus de 2 logements par corps de bâtiments.

- **Les extensions des constructions existantes** à condition :
  - Que la surface au sol après extension n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle,
  - Que la construction faisant l'objet de l'extension soit située à une distance supérieure ou égale à 100 mètres de toute installation agricole générant des nuisances de toute nature, ou que l'extension ne réduise pas l'interdistance avec l'installation agricole si la construction initiale est située à moins de 100 mètres d'une installation agricole générant des nuisances.
  - Que cela ne conduise pas à augmenter la hauteur initiale

- **La réalisation d'annexes aux habitations existantes** dans la mesure où:
  - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
  - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions annexes ne soit pas supérieure à 50m². Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Sont autorisés sur le secteur Np :

- les abris de jardins inférieurs à 9 m²
- les extensions ou annexes accolées à l'habitation principale dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- la reconstruction de biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions et installations à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voirie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privés", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.
Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doit être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement non collectif agréé.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est gravitairement possible.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif satisfaisant.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:
- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas:
- aux annexes accolées prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées:
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas:
- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- aux installations techniques et/ ou équipements publics liés aux divers réseaux.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N 10 - Hauteur des constructions

10.1 Généralités
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes…

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur maximale
L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant. Les annexes aux constructions existantes ne doivent pas excéder 3 mètres.

10.3 Hauteur relative
Les constructions édifiées en alignement des constructions existantes auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales. Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 0.80 mètre pour les hauteurs de faîtage.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités
Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Ils peuvent ne pas respecter les règles concernant l'aspect architectural (façades, toitures, ouvertures, volumétrie et matériaux).

.

Rappel:
à l'intérieur du périmètre de protection du château de Sepmes, classé Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

11.2 Adaptation au sol
Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):
Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:
- la construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Restauration d'habitation et changement de destination à vocation d'habitation

a. Percements:
La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants, et s'intégrer à la composition des façades.
Les encadrements doivent respecter les caractéristiques, le matériau et l'appareillage des baies anciennes (hauteurs d'assises, linteaux, appuis ...)
L'agrandissement des ouvertures existantes doit respecter les proportions des ouvertures initiales, généralement plus hautes que larges.

b. Façades:
Sur les murs ou ouvrages en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits.
Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
Les murs construits en moellons seront enduits, enduit couvrant ou pierre à vue.

c. Toitures:
Les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau..) afin que le bâtiment garde son allure générale.

Le matériau de couverture est:
- L'ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire de teinte bleu-schiste, de petite dimension
- la tuile plate de pays
- la tuile plate de même teinte que la tuile plate de pays et de forme rectangulaire de densité minimale de pose de 55 u/m2.

Cheminées : éviter les tubes extérieurs.

Sont interdits:
- La pose losangée
- Les accessoires en terre cuite dit décoratifs mais inutiles à la construction même.

d. Lucarnes:

Le percement de nouvelles lucarnes doit être limité au strict nécessaire et reprendre les proportions et le rythme de celles existantes.

L'agrandissement des lucarnes existantes doit respecter les proportions et les pentes des toitures de la lucarne initiale.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils doivent être plus hauts que larges.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes,
- les lucarnes dites en chien assis,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

11. 4 Extensions des bâtiments existants

Les extensions doivent respecter le caractère et l'architecture de l'habitation principale à laquelle elles sont accolées.

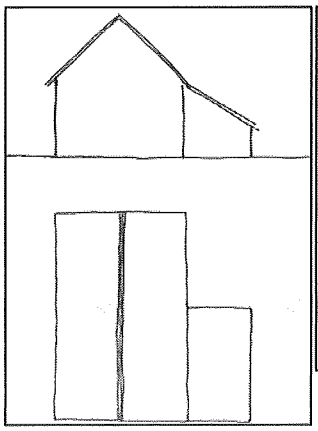
Elles sont autorisées à condition d'être implantées :

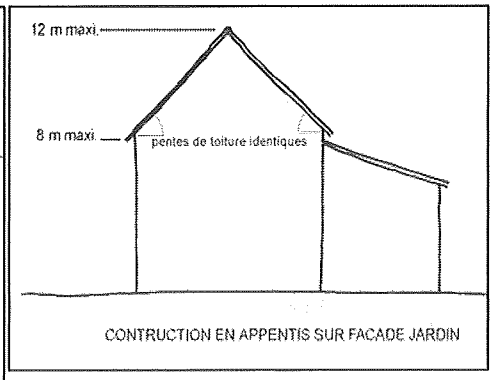
- Soit à l'arrière du bâtiment,
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la ligne d'égout du toit, si l'égout du toit est à une hauteur supérieure à 5 mètres
  - sous la forme d'un appentis démarrant sous la mi-hauteur de la toiture, si l'égout du toit est à une hauteur inférieure à 5 mètres
  - sous la forme d'une construction accolée comportant une toiture à 2 pentes
- Soit en prolongement de la construction avec des pentes sensiblement parallèles à celles de cette dernière ou sous forme d'appentis, le faîtage ne dépassant pas les lignes de rives de la toiture principale.

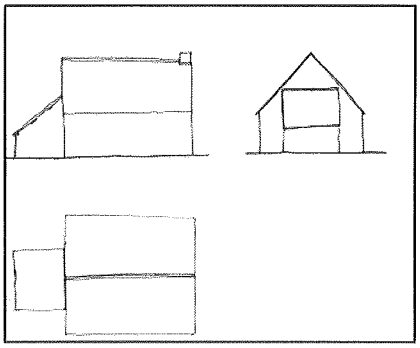
Cf. croquis suivants

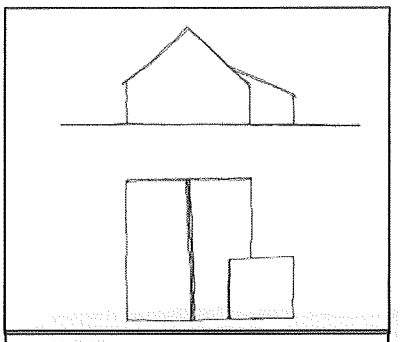
Les matériaux de couverture sont les mêmes que ceux de la toiture principale. Un toit à une pente peut être autorisé pour des extensions de largeur inférieure à 5 mètres.

Les extensions par rehaussement de toiture sont interdites.

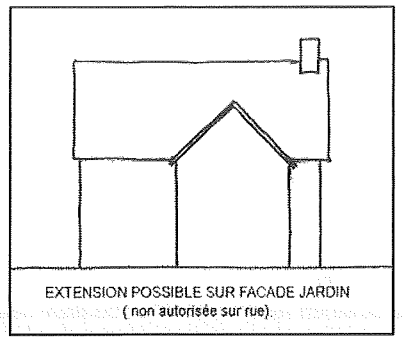


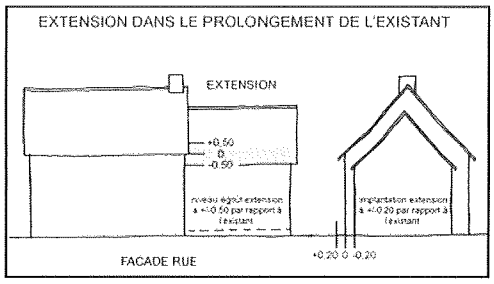






Appentis démarrant sous la ligne





11.5 Annexes, dépendances et autres bâtiments

Ils doivent reprendre la forme (volumétrie) et l'aspect (matériaux, couleurs) du bâti ancien.

a. Façades:

Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.
Les teintes employées sont en harmonie avec la construction principale.
L'emploi de matériaux métalliques est interdit.

b. Toitures:

Les toitures des annexes et dépendances doivent comporter deux pentes au minimum. La pente minimale est fixée à 30°.
Un toit à une pente peut être autorisé pour les bâtiments de largeur inférieure à 5 mètres, lorsqu'il y a appui sur un autre bâtiment, à condition que la hauteur du pignon s'intègre aux constructions voisines.
Sont interdits les matériaux en tôle brillante. La couverture doit être de couleur foncée (bleu, noir, brun) teintée dans la masse du matériau employé.

11.6 Vérandas

Seules sont autorisées:

- les vérandas sur les façades latérales ou arrière à condition qu'elles soient intégrées à la construction (traitées comme une extension de la construction en ce qui concerne l'implantation et la forme, cf. article précédent).
- la verrière, pan vitré de façade, sous réserve d'être édifiée dans le plan de la façade principale de la construction.

Sont interdits: les panneaux ondulés de toute nature

11.7 Les abris de jardin

L'emprise au sol doit être inférieure à 12 m². (9m² dans le secteur Np)
Sont interdits :

- l'emploi de matériaux métalliques
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit

Le matériau bois est autorisé . Sont interdites les teintes de bois claires ou vives.

Toitures : la couverture sera de teinte bleu foncée ou noire, ou en bois de teinte naturelle.

11.8 Les piscines couvertes :

Non règlementé
En Np : les piscines sont interdites.

11.9 Les clôtures

La clôture n'est pas obligatoire.
Elle doit respecter l'ambiance créée par les clôtures avoisinantes
La démolition d'un mur de clôture traditionnelle existante est interdite, sauf si:

- un accès est réalisé
- un bâtiment est édifié à la place.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N 13 - Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

13.1 Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

13.2 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés lorsque cela est possible.

13.3 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.