

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE D'AURAGNE



P.L.U.

2^{ème} Modification simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2 – Règlement écrit

Modification
simplifiée du P.L.U. :

Approuvée le
03/06/2021

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

ZONE U	2
ZONE AU0	9
ZONE AU1 DE « PATOBESSOS »	11
ZONE AU2 DE « LA FONTAINE »	20
ZONE A	28
ZONE N	35

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 3 secteurs :

Ua : secteur correspondant au noyau historique, constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

Ub : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public.

Uc : secteur correspondant aux zones d'urbanisation plus diffuses. Il s'agit de 3 secteurs quasiment comblés qui ne sont pas destinés à être raccordés au réseau public d'assainissement (Lapérau, Rafanel et Pénot).

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination :

- Forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone (pas de création de nuisances de proximité) ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des bâtiments suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire (inondation, éboulement de terrain...), où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- **Secteurs Ua et Ub** : toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- **Secteur Uc** : toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) annexée au présent dossier de PLU. Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié ;

3- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

4- Réseaux divers

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

5- Défense incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

Dans le secteur Ua :

- Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement du bâti existant ;
- En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité ;

Dans les secteurs Ub et Uc,

- Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 5 m de l'alignement existant ;

Une implantation différente peut être admise :

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

Dans le secteur Ua :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir

être inférieure à 3 m ;

Dans les secteurs Ub et Uc :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Une implantation différente peut être admise :

Pour les annexes contiguës ou non au bâtiment d'habitation et à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faitage lorsque la construction est implantée en limite séparative ;

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions est fixée soit en reprenant la hauteur du bâtiment démoli ou réaménagé, soit en harmonie avec les bâtiments mitoyens ou situés en vis à vis.

Secteurs Ub et Uc :

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 7 m à l'égout ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la toiture ;
- Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...) ;
 - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. Ils pourront être surmonté soit d'un système à claire voie soit d'une haie d'essence locale mélangée dans la limite d'une hauteur totale de 2m.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; pour les logements collectifs aidés par l'Etat : 1 place par logement (la règle ne s'applique pas s'il n'y a pas de changement de destination et de création de SHON nouvelle) ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de SHOB ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de SHOB ;
- Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
- Hôtels: une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Zone comprenant des terrains non équipés destinés à l'urbanisation différée sous forme d'opérations d'ensemble dans l'attente de la réalisation des équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification du PLU.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et des édicules techniques liés au fonctionnement des réseaux public ou d'intérêt collectif (armoire téléphonique, transformateur électrique...);

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU06 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **L'implantation des constructions** devra se faire à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 10 m de l'axe des autres voies ;

Des implantations différentes de celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être admises pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ou à l'exécution de travaux publics ;

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE AU1 DE « PATOBESSOS »

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU1 de « Patobessos » est une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions et installations à usage agricole, forestière et leurs annexes,
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts (stockages fermés),
- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de matériaux,
- Les dépôts de véhicules non liés à une habitation.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'environnement, la conservation des sites et monuments ou bien que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, et dans la limite de 50 m²,
- Toute construction ou installation autorisée et leurs annexes sous la condition :
 - o qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra le cas échéant comporter plusieurs phases fonctionnellement complémentaires ou indépendantes, une phase ne devant pas en compromettre une autre,
 - o qu'elles soient compatibles avec le schéma d'organisation de la zone conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU.

- que le plancher bas des constructions soit situé à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de la berge du ruisseau.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
- La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement.
- Les installations classées sont autorisées à condition d'être liées ou nécessaires à la vie du quartier et compatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les dispositifs de production d'électricité (panneaux photovoltaïques, solaires...) à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

1- – Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

Les accès définis dans le schéma d'aménagement de principe devront assurer à terme le bouclage de la circulation et ne pas se terminer en impasse définitive (raccordement aux autres voiries ou attente de voirie obligatoire) et ce afin d'assurer la perméabilité des nouveaux quartiers.

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

Il n'y aura qu'un seul accès sur la RD 43.

2- – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation devra être revêtue. Elle sera bordée au minimum sur un côté, par un cheminement piéton.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité et d'accessibilité, sans varier l'emprise minimale de 8 m.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si ce sont des attentes de connexion avec de futurs aménagements en continuité, ou bien des antennes de voies accompagnées d'espaces publics desservant plusieurs lots. Dans l'attente, elles devront être aménagées dans leur partie terminale par un espace public permettant aux véhicules, notamment ceux assurant la sécurité, la lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

Un cône de vision doit être gardé aux carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

Des pistes cyclables et/ou des cheminements piétonniers seront réalisés pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ces cheminements seront connectés à l'espace public central de la zone, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

2- Assainissement

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

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

3- Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (noues, bassin, puits d'infiltration...), conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la création d'un réseau collectif est demandée. Il sera complété avant la traversée de la RD 43, par des noues enherbées le long des voies, ou un bassin de rétention (à ciel ouvert ou enterré) proportionnel à l'opération d'aménagement d'ensemble envisagée. Ceux-ci seront aménagés dans une grande qualité environnementale.

4- Réseaux divers

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

Tous les regards (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz) seront obligatoirement implantés en limite de propriété et en bordure du domaine public.

Les voiries seront équipées de l'éclairage public en référence au mobilier urbain communal.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une ou plusieurs aires de collecte des ordures ménagères sont demandées, en bord de la voie principale desservie par le véhicule de collecte.

5- Défense incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R 151-21 dans les lotissements ou sur un terrain dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au niveau de chaque construction.

Les constructions doivent être implantées :

- Pour les Routes Départementales :
 - o à 15 mètres minimum de l'axe de la RD,
- Pour les autres voies et emprises publiques :
 - o avec un recul minimum par rapport à l'emprise publique de 5 m.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - o Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité,
 - o Pour les bâtiments publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R 151-21 dans les lotissements ou sur un terrain dont l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au niveau de chaque construction.

- Les constructions seront implantées :
 - o soit en limite parcellaire, avec une hauteur maximale sur cette limite de 3,00 m au faîtage,
 - o soit à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- En protection de la ripisylve, le long du ruisseau du Bargès, une largeur minimale non constructible située entre 6 et 10 m par rapport à la crête de la berge, en fonction de la topographie des lieux, sera prévue.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non contiguës sur une même parcelle, la distance sera au minimum de 4 m.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée, à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, (ouvrages techniques, cheminées et superstructures exclues), et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur :

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 m au faîtage,

La hauteur des annexes séparées des constructions d'habitation est limitée à 3,00 m au faîtage.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Conditions générales :**

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

2- Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants et au site environnant.

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite.

3- Toitures :

Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire aux toitures des bâtis environnants, sauf pour les parties vitrées, vérandas, panneaux d'énergie renouvelable en toiture, etc...).

La pente de la toiture ne devra pas dépasser 33%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...),
- aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées pour 30 % maximum de la toiture.

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

4- Clôtures :

Les clôtures devront être sobres, simples et homogènes, en harmonie avec la construction.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 1.60 m.

Les clôtures situées en limite de l'emprise publique devront être constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'une grille ou d'éléments ajourés, et accompagné ou non d'une haie d'essences locales mélangées, d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les clôtures en fond de parcelle jouxtant la zone agricole ou naturelle seront réalisées par un grillage habillé de végétal.

Les équipements tels que coffret EDF, boîtes aux lettres, interphone, ... seront intégrés dans la partie maçonnée des clôtures.

5- Annexes :

Les annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale notamment au niveau des teintes.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Localisation du stationnement

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

Les aires de stationnement doivent comprendre les aires d'évolution et les espaces nécessaires aux manœuvres et opérations de transbordement.

L'obligation des normes de stationnement précisées ci-après, n'est pas applicable aux aménagements et aux extensions de 30% maximum de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureau, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies occupées.

Lors d'un changement de destination d'une construction, le nombre de places exigées correspond uniquement à la différence de normes.

2- Normes de stationnement

Il est exigé, selon l'usage ou la destination de la construction :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, pour les logements collectifs aidés par l'Etat : 1 place par logement,
- Dans les opérations d'ensemble à partir de 6 logements, il sera ajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération (rues, places.....).

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

1. Plantations existantes :

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

2. Espaces libres – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement,

Dans les ensembles d'habitation de plus de 8 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui seront plantés d'essences locales mélangées et aménagés en espaces publics de nature à permettre le repos, la détente, le jeu et/ou en cheminement piéton. La superficie sera de 50 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m² au total.

Ils seront situés, pour les espaces publics, de préférence, au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif des futures opérations.

Les cheminements piétonniers auront une largeur de 3,00 m et seront situés en bord du ruisseau du Bargès sur l'ensemble du linéaire de la zone et le long de la RD 43 sur également l'ensemble du linéaire de la zone.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole, sur une largeur minimale de 1,00 m.

En protection de la ripisylve, le long du ruisseau du Bargès, une largeur minimale non constructible située entre 6 et 10 m par rapport à la crête de la berge sera prévue.

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU1 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques, lorsqu'ils sont réalisés, doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE AU1 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE AU2 DE « LA FONTAINE »

CARACTERE DE LA ZONE :

C'est une zone naturelle destinée à être urbanisée. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation hors procédure d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les exhaussements et affouillements de sol d'une superficie de plus de 100m².

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas d'opération d'ensemble respectant les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir pièces 3). La place et la superficie des espaces publics sont définis dans ces schémas d'aménagement. Une certaine souplesse pourra être acceptée sous réserve que cela soit justifié par des raisons techniques et que cela ne nuise pas à la logique d'ensemble ;

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière.

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

Les accès définis dans les schémas d'aménagement de principe devront assurer à terme le bouclage de la circulation et ne pas se terminer en impasse définitive (raccordement aux autres voiries ou attente de voirie obligatoire) et ce afin d'assurer la perméabilité des nouveaux quartiers.

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». De plus, en raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles aériennes, ces zones sont dénommées « voies échelles ».

2- Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale devra avoir une largeur de chaussée revêtue (bande de roulement) au moins égale à 4,5 m. Elle sera obligatoirement bordée de trottoirs revêtus de part et d'autre, de 1,50 m de large et libre de tout obstacle.

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité et d'accessibilité, sans varier l'emprise minimale de 7,5 m.

3- - Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

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

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

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- – Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2- – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et faire l'objet d'une autorisation ou convention spéciale de déversement.

3- - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les noues, fossés, canalisations ou tous réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la création par l'aménageur de noues enherbées le long des voies, de bassins à ciel ouvert ou de bassins enterrés de récupération des eaux pluviales proportionnels à l'opération d'aménagement d'ensemble envisagée, est demandé. Ceux-ci seront aménagés dans une grande qualité environnementale.

La réalisation d'un réseau EP enterré est aussi autorisée. L'espace public de la Fontaine sera préservé et mis en valeur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire

qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4- Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

Tous les regards (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, gaz) seront obligatoirement implantés en limite de propriété et en bordure du domaine public.

Les voiries seront équipées de l'éclairage public en référence au mobilier urbain communal.

Une cuve enterrée pour la desserte incendie sera assurée dans l'opération, conformément à l'avis du SDIS.

5- Défense incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I.) du 24 février 2017.

ARTICLE AU2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul par rapport aux voies privées sera défini à partir d'un plan de bornage cohérent avec le projet d'aménagement ayant fait l'objet de la délivrance d'un permis d'aménager ou d'un certificat de bornage lorsqu'il s'agit d'une construction isolée le long d'un chemin privé ayant fait l'objet ou non d'une déclaration préalable pour division.

Toute construction ou installation doit être implantée :

- soit à l'alignement,

- soit en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise de la voie, L'implantation des constructions devra être compatible avec les principes définis dans le schéma d'aménagement.

Des implantations autres sont possibles pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou sur l'acrotère pour les toits terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'équipement public n'est pas réglementée,

La hauteur des autres constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 m à l'égout,

La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m au faîtage.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe (sauf pour les parties vitrées, verandas, panneaux d'énergie renouvelable, etc...). La pente de la toiture ne devra pas dépasser 35 cm par mètre.

L'utilisation de couleurs vives en façade est proscrite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...),
- aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées sur 30 % maximum de la toiture ;

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit.

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,90m. Ils pourront être surmonté soit d'un système à claire voie soit d'une haie d'essence locale mélangée dans la limite d'une hauteur totale de 2m.

Les clôtures en fond de parcelle jouxtant la zone agricole seront réalisées par un grillage habillé de végétal.

L'orientation des constructions devra être compatible avec les principes du schéma d'aménagement de principe.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, pour les logements collectifs aidés par l'Etat : 1 place par logement (la règle ne s'applique pas s'il n'y a pas de changement de destination et de création de surface de plancher nouvelle),
- Dans les opérations d'ensemble à partir de 6 logements, il sera ajouté en plus, 1 place pour 2 logements ou lots, au niveau des espaces collectifs de l'opération (rues, places.....).
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m² de surface de plancher ;
- Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de vente ;
- Hôtels: une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes en variété végétale,

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement,

Dans les ensembles d'habitation de plus de 8 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui seront plantés d'essences locales mélangées et aménagés en espaces publics de nature à permettre le repos, la détente, le jeu ou en cheminement piéton. Ils seront situés, pour les espaces publics, de préférence, au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif des futures opérations.

La superficie sera de 50 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m².

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

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE AU2 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant les énergies renouvelables ou la récupération des eaux de pluie pour les besoins domestiques, lorsqu'ils sont réalisés, doivent faire partie intégrante de la composition des nouvelles constructions et s'intégrer dans le milieu environnant.

ARTICLE AU2 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE TRANSPORTS

Non règlementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A2 ci-dessous

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN) sont notamment interdites :

- Les constructions neuves en zones d'aléa moyen à fort ;
- Les constructions neuves à usage de logement et de bâtiment d'élevage en zone d'aléa faible.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, seules sont autorisées sous les conditions précisées les occupations et utilisations suivantes :

- Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes sous réserve de gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
- Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination sont autorisés sous réserve qu'ils aient pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;

La construction de bâtiments techniques est autorisée sous réserve d'être implantée le plus près possible des sièges d'exploitation et à plus de 100m des limites des zones urbaines ou à urbaniser ;

Les logements des exploitants sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ;

L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve de ne pas créer de gêne à l'activité agricole et que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 50m) des bâtiments existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée (moins de 20m² et moins de 50% de la surface initiale), soit un changement limité de destination ;

Les changements de destination y compris à usage d'habitation des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial et repérés sur les documents graphiques sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 250 m².

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale et que la surface de plancher totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

Tout projet de nouvel accès direct aux routes départementales sera soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- - Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2- - Assainissement

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;

L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3- - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 10 m de l'axe des autres voies ;

Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour :

- L'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

- Pour les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine ;

Les piscines seront construites à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les annexes à l'habitation seront implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) dans les zones d'aléas fort et moyen et au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible ;

La surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, existantes ou à étendre, est limitée à 250 m².

L'emprise au sol totale des annexes à créer des constructions à usage d'habitation, hors piscine, est limitée à 50 m².

Reste de la zone : non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir dépasser 7 m à l'égout ;

Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faitage.

La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée sauf sur les crêtes où la hauteur ne pourra dépasser 8m ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

Constructions à usage d'habitation :

Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ; Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

Bâtiments techniques :

La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;

Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte verte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de risques naturels.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N2 ci-dessous :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

La reconstruction des constructions suite à un sinistre est autorisée si la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, et si la construction détruite n'avait pas été édifiée illégalement ;

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excèdent pas 250 m².

La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale et que la surface de plancher totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent

permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2- Assainissement

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;

L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

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

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales ;
- 10 m de l'axe des autres voies ;

Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour :

- L'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour les constructions venant à l'arrière ainsi que pour les piscines lorsqu'une construction existe dans la bande des 15 m par rapport à la voie ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine ;

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ;
- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine ;

Les piscines seront construites à une distance minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

Les annexes à l'habitation seront implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point du bâtiment principal.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

La surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existantes ou à étendre, est limitée à 250 m².

L'emprise au sol totale des annexes à créer des constructions à usage d'habitation, hors piscine, est limitée à 50 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 m à l'égout ;

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faitage.

Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

Constructions à usage d'habitation :

Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35cm par mètre ; Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ;

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte, éventuellement doublée d'une haie de végétaux.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Arrêté