
LES DISPOSITIONS GENERALES





ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Montespan**.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles d'ordre public.**Article R.111-2**

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 salubrité ou à la sécurité 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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 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

Le permis de construire 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.

2 – L'article R.123-10-1 : Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

3 – Périmètres visés à l'article R.123-13 et R.123-14

Sont indiqués à titres d'information dans les annexes :

- * Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain (DPU)
- * Le périmètre des sites archéologiques majeurs.
- * Les périmètres liés à la protection de l'environnement.
- * Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.



4 – Les servitudes d'utilité publique

En application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme figure en annexe du plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.

5 – Le sursis à statuer :

L'article L.111- 7 du code de l'urbanisme :

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

L'article L.111- 9 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

L'article L.111-10 du code de l'urbanisme :

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

6 – La reconstruction des bâtiments existants

L'article L.111-3 du code de l'urbanisme :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7 – Opérations d'utilité publique

L'article L.111- 9 du code de l'urbanisme : voir précédemment.

L'article L.421-6 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ».



L'article L.421-7 du code de l'urbanisme :

« Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies. »

8 – L'article L.111-4° du code de l'urbanisme : La desserte des réseaux

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 quel 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.

9 – La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

10 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur, ouvrages ERDF, GDF tels que postes de transformation, armoires de coupure, postes de détente, etc...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

11 – Les normes de construction parasismique s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Les règles actuelles, dites règles PS 92, ont été rendues obligatoires depuis 1998 pour tous les bâtiments neufs. Ces règles sont applicables dans des zones définies comme sismiques par le zonage sismique de la France du décret du 14 mai 1991.



ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :**

a. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB

b. Les zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone 1AU
- la zone 2AU

c. Les zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone A
- la zone Ai
- la zone Ap

d. Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone N
- la zone NL
- la zone Nh

2 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

3 - Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- * s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- * s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- * si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

C'est une zone vouée à accueillir l'habitat, des services, de commerces, des équipements et des activités à caractère central. Elle correspond au secteur aggloméré existant ancien.

Article UA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✖ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

Article UA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- ✖ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- ✖ qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

Article UA 3- Accès et voirie

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

2-Voie nouvelle

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Article UA 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- ❖ aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- ❖ aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- Par rapport aux voies existantes ou nouvelles

1- Toute construction nouvelle devra avoir une façade ou un pignon implantée soit :

- ✗ à l'alignement des voies ;
- ✗ à une distance ne pouvant être supérieure à la hauteur du bâtiment.

2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✗ Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- ✗ En raison de la topographie ou de la nature du sol.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.

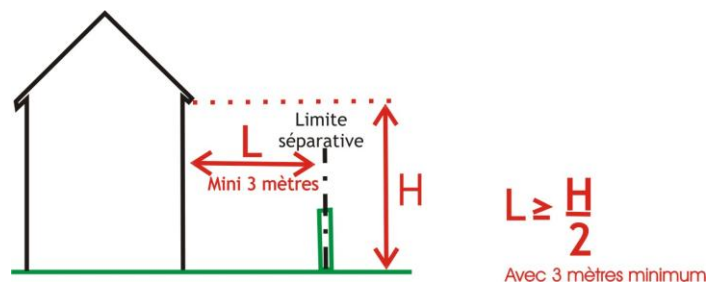
Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Les nouveaux bâtiments devront être implantées :

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



2- Des implantations autres seront autorisées

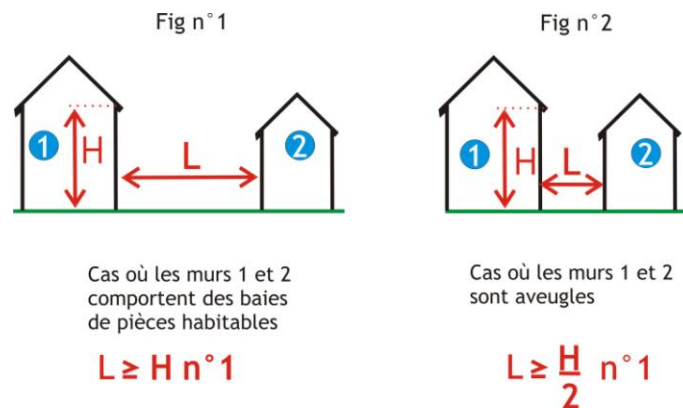
Pour les immeubles existants, à la date de publication du présent règlement, ayant une implantation ne respectant pas les dispositions générales, le recul d'origine pourra être conservé.

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

1- Dispositions générales

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



2- Les annexes

Les annexes d'habitation devront être comprises dans le volume principal.

Article UA 9- Emprise au sol

Néant

Article UA 10- Hauteur maximum des constructions

Côté rue, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépassera cette limite à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant ou du bâtiment voisin implanté en limite séparative.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

Article UA 11- Aspect extérieur

1-Généralités

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions des constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- * Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Les mouvements de terre

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès. Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2- Façades

1 – Généralités

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

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles.

Un nuancier est disponible en mairie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

2 – Orientations

Les constructions nouvelles auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

3 - Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées.

Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes, les décors accessoires seront conservés et restaurés (feronnerie, garde-corps, balustrade...).

4- Couverture

Les constructions principales devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens du bâtiment. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 40%. La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les lucarnes sont interdites. Seules les fenêtres de toit sont admises.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

5- Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- * par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre.
- * par un mur bahut ne pouvant excéder 0,7 mètre surmonté d'un barreaudage droit s'inspirant de la ferronnerie locale.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.



Article UA 12- Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations.:

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- ✕ Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- ✕ Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✕ 6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✕ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

b – Constructions à usage d'activités.:

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

Article UA 13- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UA 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

La zone Ub correspond aux différents hameaux de la commune :

Les Artigues, Léoudary, Cap de Maurens, Devant le Pont et La Coste.

Cette zone est composée de constructions anciennes et d'habitat pavillonnaire.

Le tissu urbain est aéré.

Article Ub 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions industrielles, agricoles, hôtelières et les entrepôts commerciaux,
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

Article Ub 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

Les constructions à usage artisanal et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

Article Ub 3- Accès et voirie

1-Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et les services publics (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Les accès devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement (pièce 4 du dossier).



2-Voie nouvelle

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

Dans la mesure du possible, les accès privatifs sur les voies publiques seront limités en nombre ou groupés. Un seul accès est admis, par unité foncière, le plus éloigné possible des carrefours et des virages.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Article Ub 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- ❖ aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- ❖ aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- Par rapport aux voies

1- Les constructions devront présenter un recul maximal de 7 mètres par rapport à la limite du domaine public existant ou des voies nouvelles.

2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✕ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus. (d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire). Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul maximum sauf si la parcelle ne présente pas une largeur suffisante pour la future construction.
- ✕ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✕ Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- ✕ En raison de la topographie ou de la nature du sol.

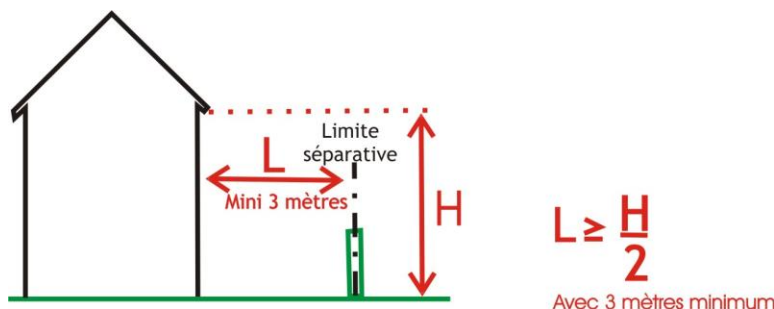
3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



2- Des implantations autres seront autorisées

Pour les immeubles existants, à la date de publication du présent règlement, ayant une implantation ne respectant pas les dispositions générales, le recul d'origine pourra être conservé.

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

Les annexes à l'habitation devront être incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural ou être séparés par une distance au moins égale à 3 mètres.

Les abris de jardins ne sont pas assujettis à cette règle.

Article Ub 9- Emprise au sol

Néant

Article Ub 10- Hauteur maximum des constructions

1- Constructions nouvelles

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres au faîtage.

2- Constructions existantes

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Article Ub 11- Aspect extérieur

1-Généralités

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions des constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Les mouvements de terre

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès. Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2- Façades

1 – Généralités

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

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles.

Les matériaux non traditionnels sont autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

2 – Orientations

Les constructions nouvelles auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

3- Couverture

La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 40 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe.

D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (panneaux solaires...).

Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement dans les projets d'extension, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les plans de toitures traditionnelles existants ou dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

4- Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- * par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre.
- * par un mur bahut ne pouvant excéder 0,7 mètre surmonté d'un barreaudage droit s'inspirant de la ferronnerie locale.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.

Article Ub 12- Stationnement

1- Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 60 m² des constructions existantes
- les changements de destination des constructions existantes.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- ✱ Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- ✱ Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✱ 6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✱ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par 60 m² de surface de plancher pour les locaux artisanaux.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

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

Article Ub 13- Espaces libres et plantations**1- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2- Espaces libres et espaces verts à créer

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

b) Dans les opérations de plus de 2 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article Ub 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Le C.O.S. est fixé à 0,12 pour toutes les constructions.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future :

La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité).

C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités à caractère central.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans les orientations d'aménagement.

Un sous-secteur 1AUa correspond à une zone (lieu-dit Estuquoires) devant être assaini par un dispositif d'assainissement autonome regroupé.

Article 1AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1- Les constructions industrielles, artisanales, agricoles et entrepôts
- 2- Les opérations d'aménagement inférieures à 1 hectare.
- 3- Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
- 4- L'ouverture de carrières.

Article 1AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

- 1- Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.
- 2- Les opérations d'aménagement inférieures à 1 hectare à condition qu'il s'agisse du reliquat de la zone.
- 3- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...).
- 4- Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.



Article 1AU 3- Accès et voirie

1.- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

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

Les constructions ne seront autorisées que si elles ont un accès sur une autre voie que la RD21 et la RD21b.

2.- Voie nouvelle

Les voies nouvelles devront respecter les caractéristiques minimales suivantes :

a. Voies ouvertes au public

- 7 mètres de plate forme pour les voies nouvelles à double sens.
- 5 mètres de plate forme pour les voies nouvelles à sens unique.

b- Pour les voies en impasse

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres sauf caractéristiques spécifiques et au vu d'un projet d'ensemble en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

Elles pourront avoir une plate-forme de 5 mètres pour les voies desservant moins de 6 habitations.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de liaisons douces sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Article 1AU 4- Desserte par les réseaux

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- * soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- * soit par un dispositif d'assainissement groupé et agréé par les services administratifs compétents.

En sous secteur 1AUa :

Les constructions devront être raccordées à un dispositif d'assainissement regroupé.

b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Les eaux pluviales issues des toitures ou de l'imperméabilisation devront être infiltrées ou récupérées sur la parcelle sous réserve que les aménagements de stockage soient intégrés à la construction ou à l'aménagement du terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de l'opération (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

c- Électricité -téléphone

Les parcelles seront reconnues constructibles lorsque les terrains seront garantis d'une bonne desserte. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Article 1AU 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales.

2 - Toute construction nouvelle doit présenter un recul de 5 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies nouvelles.

3. Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✕ Les annexes, les piscines et leurs abris.
- ✕ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✕ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ✕ En raison de la topographie ou de la nature du sol.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

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

2 – Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

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

Néant

Article 1AU 9- Emprise au sol

Néant

Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

Article 1AU 11- Aspect extérieur**1-Généralités**

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions des constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leur teinte doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Les mouvements de terre

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès. Les exhaussements de sols supérieurs à 0,7 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2- Façades

1 – Généralités

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

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles.

Les matériaux non traditionnels sont autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

2 – Orientations

Les constructions nouvelles auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

3- Couverture

La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 40 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de teinte rouge.

D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers si l'intérêt architectural le justifie (panneaux solaires...).

4- Les clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit :

- ✕ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre doublé d'une haie vive.
- ✕ par un mur bahut ne pouvant excéder 0,7 mètre surmonté d'un barreaudage droit s'inspirant de la ferronnerie locale.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées soit d'un grillage ou d'une haie vive.

Article 1AU12- Stationnement

1- Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 60 m² des constructions existantes
- les changements de destination des constructions existantes.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple : Le calcul se fera en :

- ✱ *Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5*
- ✱ *Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5*

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✱ *6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✱ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par 60 m² de surface de plancher pour les locaux artisanaux.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

c – Modalités d'application

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

Article 1AU 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

1 – Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

- a) Les espaces verts et libres à créer devront être réalisés et compatibles avec l'orientation d'aménagement.
- b) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

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

Article 1AU 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les unités foncières desservies par un assainissement autonome :

- le C.O.S. est fixé à 0,12.

Pour les unités foncières desservies par un réseau d'assainissement autonome regroupé:

- le C.O.S. applicable est fixé à 0,24.



ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Cette zone comprend des terrains non aménagés. Plusieurs zones ont été classées en 2AU :

- En Bas du village : L'objectif de cette zone est de créer et de composer une extension du centre-bourg composé d'un bâti relativement dense et diversifié regroupant des logements, des équipements et des espaces publics dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de son équipement. Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec un schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Cette zone insuffisamment ou non équipée a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et surtout son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement.

- Sous le village : L'objectif de cette zone est de créer une extension organisée du village traditionnel. Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation d'aménagements garantissant l'évacuation des eaux usées vers le réseau de fossés existant ou un exutoire.

- Estuquaires : Cette zone est en continuité de la zone 1AUa. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation de l'aménagement d'ensemble de la première zone afin de garantir une cohérence et une continuité entre ces 2 espaces (voiries et réseaux). Un renforcement électrique semble nécessaire.

Ces zones à règlement strict (C.O.S. = 0) pourront être ouvertes à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

Article 2AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature.
- 2 – Les opérations d'aménagement et les ensembles d'habitations.
- 3- Les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 – Les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 5 – L'ouverture de carrières.
- 6 – Les installations industrielles classées ou non.

Article 2AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général

Article 2AU 3- Accès et voirie

Néant



Article 2AU 4- Desserte par les réseaux

Néant

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Article 2AU 9- Emprise au sol

Néant.

Article 2AU 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article 2AU 11- Aspect extérieur

Néant

Article 2AU 12- Stationnement

Néant

Article2AU 13- Espaces libres et plantations

Néant

Article 2AU 14-Coefficient d'occupation des sols

COS est égal à 0.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Le secteur A autorise la construction de bâtiments agricoles.

Le sous-secteur Ap pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où les constructions agricoles sont interdites du fait de la proximité avec les habitations.

La zone inondable définie par la carte informative a été intégrée au document graphique. Au sein de cet espace un principe de protection stricte a été adopté et les nouvelles possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement interdites.

Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- 1- Toute construction ou occupation doit être interdite à l'exception des constructions à usage agricole et de celles autorisées sous conditions à l'article 2.
- 2- En sous secteur **Ai**, dans la zone inondable, les constructions nouvelles sont interdites.
- 3- En sous secteur **Ap**, toutes constructions agricoles sont interdites.

Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

1. La construction de maison d'habitation ou la transformation de bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les annexes (garage, piscine...) liées à ces habitations.
2. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
3. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
4. En zone inondable délimitée sur le document graphique, sont autorisés
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
5. Au passage de la canalisation de transport de gaz reporté sur le document graphique : Toute construction et occupation humaine permanente est interdite à moins de 10 mètres de la conduite.
6. Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général

Article A 3- Accès et voirie

1.- Accès

- Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- L'accès direct à la RD21 et la RD21b est interdit.



2 – Voirie

Néant

Article A 4- Desserte par les réseaux**1.- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – Assainissement**a- Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**1. Par rapport aux routes départementales**

25 mètres minimum de l'axe de la voie pour toutes les constructions.

2- Par rapport aux autres voies

6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiates



- * pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul minimum.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

Néant

Article A 9- Emprise au sol

Néant

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée au faîtage par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 10 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Article A 11- Aspect extérieur

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- * De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- * Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- * De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- * De l'emploi de teintes agressives, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- * De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

1 - Les constructions à usage d'habitation

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux traditionnels.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 40 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

c – Façades

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées soit par :

- * des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 0,7 mètre.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,7 mètre supportant un grillage.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

b– Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec une pente maximum de 30 à 40%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

- * Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- * Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.



Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

Article A 12- Stationnement

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

Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

Article A 13- Espaces libres et plantations

1 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2 – Autres plantations existantes

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

Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant



LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

- Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager, écologique, archéologique et sylvicole. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées

- Le secteur NL comprend des terrains non aménagés, destinés à recevoir des équipements légers liés au sport et aux loisirs.

- Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2. Dans la zone inondable, toutes extensions ou constructions nouvelles sont interdites.

Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

- Dans le secteur NL sont autorisés :

- × Les équipements légers à destination sportive ou de loisirs ;
- × Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général
- × Les constructions légères à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- × Les terrains de jeux et les aires de stationnement, ouverts au public.

- Dans le secteur N, sont admis :

- × En zone inondable délimitée sur le document graphique, sont autorisés
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- × Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général
- × Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- × Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- × L'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- × Les piscines et annexes liées à l'habitation.
- × Au passage de la canalisation de transport de gaz reporté sur le document graphique: Toute construction et occupation humaine permanente est interdite à moins de 10 mètres de la conduite.

- Dans le secteur Nh sont admis :

- ✗ L'adaptation et la transformation des constructions existantes en habitation.
- ✗ Les constructions nécessaires aux services publics d'intérêt général
- ✗ La réfection et la transformation des constructions existantes en habitation si le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial.
- ✗ L'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises.
- ✗ Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation, hébergement touristique ou restaurant s'ils ont un intérêt architectural ou patrimonial.
- ✗ Les piscines et annexes liées à l'habitation.

Article N 3- Accès et voirie

1.- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2.- Voirie

Néant

Article N 4- Desserte par les réseaux

1.- Eau potable

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2.- Assainissement

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- Électricité- téléphone

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

Article N 5- Caractéristiques des terrains

Néant



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

Le point le plus avancé de la façade définira le recul minimum par rapport à la voie avec un minimum de 5 mètres.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, les aménagements et les extensions respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Article N 9- Emprise au sol

Néant

Article N 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

Article N 11- Aspect extérieur**1- Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2- Autres bâtiments :

Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Article N 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

Article N 13- Espaces libres et plantations**1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Article N 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.