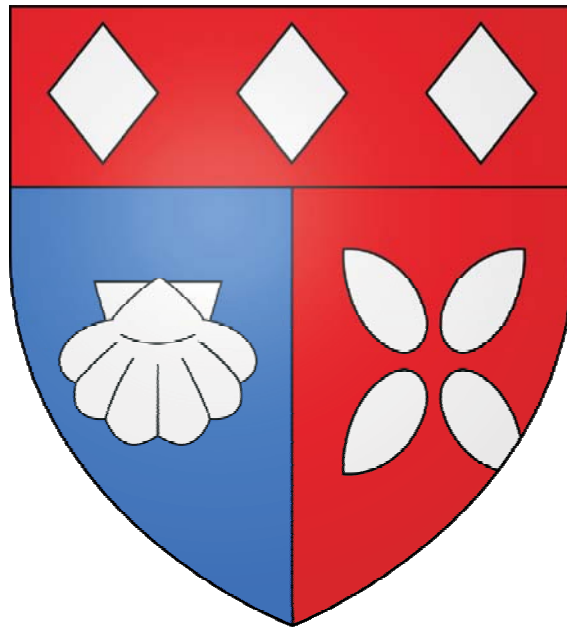


Département de Haute-Garonne

Plan Local d'Urbanisme



COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

REGLEMENT ÉCRIT

3-2

Projet de PLU arrêté le : Le 21 décembre 2018

Publication le :

Approbation le :

Octobre 2019

URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES

Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr

06.61.46.15.25

9 Place Lalaque 82000 MONTAUBAN



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Julien-sur-Garonne.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- ✖ Les prescriptions spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une liste et d'un plan annexés au dossier du PLU.
- ✖ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) applicables aux activités économiques et agricoles.
- ✖ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique du règlement fait apparaître :

✖ Les zones urbaines : U

Elles correspondent :

- soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

✖ Les zones à urbaniser : AU

Elles correspondent :

- à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

✖ Les zones agricoles : A

Elles correspondent :

- à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

✖ Les zones naturelles : N

Elles correspondent :

- à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 3 – AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**1 - 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.

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.
- ✗ 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 sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)

Le document graphique a identifié ces espaces :

- ✗ Ces secteurs sont constitués du lit de la Garonne, des ruisseaux, des canalets et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces corridors.
- ✗ Des secteurs boisés, herbacés et mixtes.
- ✗ Les zones humides :

La rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement stipule que tout projet entraînant un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou le remblai de zones humides ou de marais est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau lorsque la zone asséchée ou mise en eau est comprise supérieure à 0,1 ha et inférieure à 1 ha. Au-delà d'1 ha, il s'agira d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Sur la commune de Saint-Julien-sur-Garonne, plusieurs zones humides ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- ✗ la construction nouvelle est limitée à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.
- ✗ dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire, devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- ✗ les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.
- ✗ les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- ✗ tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

4. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Selon le nouvel article R151-34, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

.....

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

5. Les immeubles et les paysages identifiés devant être préservés

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- o Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- o Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- o Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✕ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES POUR LES COUVERTURES ET LES FAÇADES

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOLOUSAIN

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie

Maçonnerie



brique moulée paille



brique moulée rose



brique moulée orangée



brique moulée rouge



grès de Fume

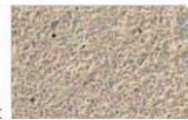
Enduits à la chaux



faïence brossée



faïence lissée



sable rose 1



sable rose 2



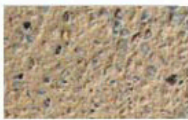
sable jaune



sable rose et jaune



sable gris et jaune



sable rose et jaune

Badigeons à la chaux



ocre clair



ocre rose



ocre jaune



ocre orangé



ocre rouge

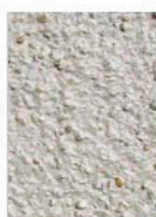
Enduits prêts-à-l'emploi



T beige clair
1005-Y20R



T grise
3010-Y20R



T beige
2010-Y20R



T terre
2020-Y25R



T jaune
1050-Y15R



T paille
2050-Y10R



T ocre orangé
3050-Y30R



T ocre rose
2520-Y40R



T rouge brique
2040-Y60R



T rouge foncé
4030-Y30R

Ces entités peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Nuancier Color System (NCS).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

ARTICLE U1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - ✖ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
 - ✖ les habitations légères de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
3. L'ouverture de carrières.
4. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque érosion de berges**, toutes les constructions sont interdites.
5. **Dans les zones d'aléa fort et moyen touchées par le risque mouvement de terrain (escarpement de berges et hors berges)**, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse....), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
2. Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants.
3. 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.
4. Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.
5. Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
7. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés.
8. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et elle n'est pas assujettie aux articles 3 à 8.

ARTICLE U3 - 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 ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

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 accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie. Tout nouvel accès sur la Route Départementale ne pourra être autorisé que sous réserve de distances de visibilité suffisantes et pourra faire l'objet de prescriptions d'aménagement en fonction du trafic et des mouvements engendrés

ARTICLE U4 - 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 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.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

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 ;

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 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.

ARTICLE U5 - 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- Secteur UA :

Toute construction principale doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

2- Dans le secteur UB :

Toute construction principale doit avoir une façade implantée à :

- 10 m minimum de l'axe des RD8, RD 25 et 10,
- 7 m maximum de l'emprise des autres voies.

3- Une implantation différente peut être admise :

- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet ;
- En zone UB, lorsque la parcelle recevant le projet présente une largeur de façade inférieure à 20 mètres.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- ✖ soit en limites séparatives latérales ;
- ✖ soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations autres seront autorisées

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition de ne pas réduire le retrait en limite postérieure.

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

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage ou l'acrotère du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m.

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

ARTICLE U10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

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.

Sont interdits :

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

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

La zone UE n'est pas concernée par les dispositions qui suivent.

2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3- Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

4- Restauration et modification (dont extension) des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures et toitures seront conservées et valorisées.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

a. Les façades

En zone UA, les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

En zone UA, les façades d'aspect bois sont interdites.

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement.

Les extensions ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien, elles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

b. Les toitures

* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises sauf en zone UA (exceptés les équipements publics).

5- Constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)

a. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

b. Orientation

En zone UA, les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

c. Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d. Ouvertures

En zone UA, les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

e. Toitures

✱ Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

✱ Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises sauf en zone UA (exceptés les équipements publics).

6- Les clôtures

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

a. Zone UA

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

b. Zone UB

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

6- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✖ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✖ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✖ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

ARTICLE U11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

1 - Dans le secteur UA :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

2 - Dans le secteur UB :

Il est exigé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✖ Sur le lot :
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✖ Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 2 places minimum par logement.

c- Pour les autres types de constructions, seront exigés :

- o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- o Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois;
- o Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de plancher ;
- o Hôtels: une place par chambre ;
- o 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 U12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m² de l'aire de stationnement;

Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus d'1 ha, il sera créé un espace collectif d'accompagnement d'un seul tenant, planté et aménagé en espace vert ou en aire de jeux par tranche de 10 lots ou logements et à raison de 50m² par lot ou logement.

ARTICLE U13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

ARTICLE U14- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
 - ✖ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
 - ✖ les habitations légères de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
3. L'ouverture de carrières.
4. Les sous-sols ou demi-sous-sols.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- ✖ Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- ✖ Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
- ✖ Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation sous réserve d'être desservies par le réseau d'assainissement collectif
- ✖ Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR retrait-gonflement des argiles joint en annexe du règlement
- ✖ Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone
- ✖ Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation
- ✖ Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant
- ✖ L'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU sera réalisée conformément au phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après renforcement des réseaux et modification ou révision du PLU.
- ✖ L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et elle n'est pas assujettie aux articles 3 à 8.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

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, ainsi que pour les piétons au moins égal à 3 mètres. 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 accès nouveau sur les RD10 et RD25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie. Dans le cas où l'accès serait uniquement possible par la RD10 ou la RD25, il doit être organisé de telle sorte qu'il constitue un accès mutualisé/regroupé pour desservir plusieurs parcelles (propriété mitoyenne). Ce nouvel accès sur la Route Départementale ne pourra être autorisé que sous réserve de distances de visibilité suffisantes et pourra faire l'objet de prescriptions d'aménagement en fonction du trafic et des mouvements engendrés

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 envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales ou communautaires publiques qui bordent le projet.

3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre :

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

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- ou
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

ARTICLE AU4 - 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.

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

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.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires 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.

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 peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3-Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

La réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux) ».

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...). A minima, le débit de fuite doit être fixé au maximum à 6 litres/seconde/hectare.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

4- Réseaux divers

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

5- Collecte des déchets

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE AU5 - 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- Dispositions générales :

Toute construction principale doit avoir une façade implantée à :

- ✗ 10 m minimum de l'axe des RD8, RD 25 et 10,
- ✗ 7 m maximum de l'emprise des voies structurantes identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Une implantation différente peut être admise :

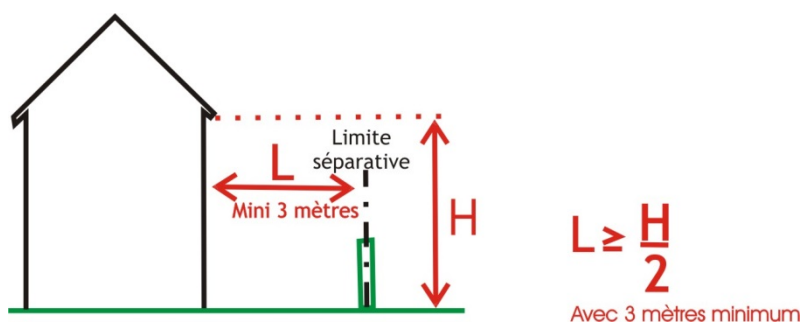
- ✗ Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- ✗ Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet ;
- ✗ Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 annexes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 mètres (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 12 mètres sur cette limite.

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

De part et d'autre des fossés-mères et canalettes, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Pour les constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage ou l'acrotère du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;

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 est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE AU 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Généralités**

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.

Sont interdits :

- ✖ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✖ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.
- ✖ Les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, fausses pierres, faux colombages, faux bois...

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.**2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3- Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

4- Constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)

a. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

b. Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

c. Toitures

* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

5- Les clôtures

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur bahut (inférieur à 0,8 m de hauteur).

ARTICLE AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

a - 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✕ Sur le lot :
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✕ Dans le domaine public ou collectif :
1 place pour 3 lots.

c – Pour les logements : 2 places minimum par logement.

d- Pour les autres types de constructions, seront exigés :

- o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- o Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois ;
- o Etablissements commerciaux : une place pour 60m² de surface de plancher ;
- o Hôtels: une place par chambre ;
- o 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.

Stationnement des deux-roues :

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, de plus de 200 m² de surface de plancher, un emplacement par lot doit être prévu.

ARTICLE AU12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**1- Espaces libres et espaces verts à créer**

Dans les secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de cheminements piétons et/ou de rétention pour les eaux pluviales.

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

2- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

ARTICLE AU 14- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

1. **Dans le secteur Aa** : toute construction neuve est interdite ;
2. **En zone AE, toutes les constructions ou installations sont interdites** sauf celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur tramé «archéologie », toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.

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

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
2. **En secteur Aa**, sont uniquement autorisés les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
3. **En zone AE, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics** sont autorisés.
4. **En zone A** peuvent être autorisées :
 - ✗ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - ✗ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - ✗ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. Après extension, la surface de plancher maximale de l'habitation ne pourra dépasser 200 m².
6. Les annexes des constructions existantes et projetées à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol maximale (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement.
7. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.
8. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, qui est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et pourra être autorisé à condition :
 - ✗ qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✗ que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
 - ✗ qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.

9. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au document graphique (R151-34) : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
10. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :
- ✗ les constructions et installations agricoles *à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés.
 - ✗ les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.
 - ✗ les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
 - ✗ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
11. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et elle n'est pas assujettie aux articles 3 à 8.

ARTICLE A3 - 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 ;

2- Accès à la Route départementale

Tout accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie.

Tout nouvel accès sur la Route Départementale ne pourra être autorisé que sous réserve de distances de visibilité suffisantes et pourra faire l'objet de prescriptions d'aménagement en fonction du trafic et des mouvements engendrés.

Pour les constructions existantes qui font l'objet d'une autorisation d'urbanisme (exemple : changement de destination), tout nouvel accès est interdit et les accès existants ne peuvent être déplacés qu'à condition que cela ne soit pas une cause d'insécurité, tant pour les usagers de la voie que pour ceux de l'accès.

2- Voies

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 envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

ARTICLE A4- 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.

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 défaut de raccordement au réseau public d'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.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un prétraitement.

3-Eaux pluviales

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 A5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD8, RD 10 et 25 pour les constructions à usage d'habitat et de 20 m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Dans le secteur AE :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

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

- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale (pour les hangars agricoles la façade la plus longue) du projet ;
- Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant;
- Lorsque la topographie des lieux le nécessite.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- 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;

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

3- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une

construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage ...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions existantes (y compris les piscines) sans lien avec l'agriculture, doivent être entièrement implantées à une distance des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne dépassant pas 30 mètres.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 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 l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3- La hauteur maximale des extensions doit être limitée à celle de l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.

4- La hauteur des abris de jardin et autres annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE A 10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

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) :

- * 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 l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, 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.

La hauteur des constructions techniques liées aux gravières n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs

favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

4. Les constructions à usage d'habitation

✖ Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

✖ Toitures

Les toitures du corps principal devront présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 35 % et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

✖ Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

✖ Clôtures

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

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur bahut (inférieur à 0,8 m de hauteur).

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

5. Les Bâtiments d'exploitation agricole

✖ Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer 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.

Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

✖ Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;

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 ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

✖ Les clôtures

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

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. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

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.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

1. Préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (application de l'article L.151-23 du CU)

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2. Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

3. 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

ARTICLE A 13 -OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

ARTICLE A 14 -OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque mouvement de terrain (escarpement de berges et hors berges)**, toutes les constructions nouvelles sont interdites.
2. **Dans les zones d'aléa fort et moyen touchées par le risque mouvement de terrain (escarpement de berges et hors berges)**, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse....), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).
3. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque inondation**, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.
4. A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

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

1. Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
3. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
4. L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. Après extension, **la surface de plancher maximale** de l'habitation ne pourra dépasser 200 m².
5. Les annexes des constructions existantes et projetées à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol maximale (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions principales existantes à la date d'approbation du présent règlement.
6. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, qui est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et pourra être autorisé à condition :
 - * qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - * que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
 - * qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
7. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au document graphique : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
8. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :
 - * les constructions et installations agricoles *à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés.
 - * les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.
 - * les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
 - * les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les CINASPIC (Construction et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.

10. Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires suivantes.

Sont autorisées sous conditions :

- ✖ *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/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 côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes;
- ✖ *Zone d'aléa faible* : 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 côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

11. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.

12. Éléments du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3.5.

Elle est subordonnée:

- ✖ À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- ✖ Et au respect des prescriptions de l'article N10.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✖ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ✖ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- ✖ Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

13. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée et elle n'est pas assujettie aux articles 3 à 8.

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 envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

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 accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie.

Tout nouvel accès sur la Route Départementale ne pourra être autorisé que sous réserve de distances de visibilité suffisantes et pourra faire l'objet de prescriptions d'aménagement en fonction du trafic et des mouvements engendrés

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

A défaut de raccordement au réseau public d'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 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitat et de 25m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD8, RD 10 et 25 pour les constructions à usage d'habitat et de 20m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

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

Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant;

Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- 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;

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

3- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne

nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N9 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de l'égout du toit ou de l'acrotère.

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 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 l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3- La hauteur maximale des extensions doit être limitée à celle de l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.

4- La hauteur des abris de jardin et autres annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE N10 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions, par leur aspect, ne peuvent porter atteinte au milieu environnant. 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. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

3. Restauration et modification des constructions anciennes

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

4. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

5. Clôtures

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

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. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

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.

b. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

c. Au sein de la zone inondable :

Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

6. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✱ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✱ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✱ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

ARTICLE N 11 - 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 12 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**1. Préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (application de l'article L.151-23 du CU)**

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2. Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parages et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.