
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sainte-Livrade.

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 du code de l'urbanisme 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 projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent 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.

Article R.111-26

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.111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. 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).

3. Concernant l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règles du PLU s'appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant ***pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique du règlement fait apparaître :

- ✗ Les **zones urbaines** : U
- ✗ Les **zones à urbaniser** : AU
- ✗ Les **zones agricoles** : A
- ✗ Les **zones naturelles** : N

ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1. 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.

2. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques à préserver ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme)

La protection de ces espaces est assurée en interdisant toutes les constructions sauf les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains. Dans ce cas, les essences végétales qui disparaissent devront être remplacées d'essences végétales à l'identique (*voir plus bas : Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes*).

Le document graphique a identifié des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité :

- ✗ **Les corridors** sont constitués du lit des ruisseaux (trame bleue) et de haies (trame verte). 5 mètres de part et d'autre de ces espaces linéaires sont protégés. Si des constructions existantes sont implantées dans cette bande, la distance la plus proche entre la construction et le corridor ne pourra être réduite dans le cas d'extension.

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.

Tout en préservant la végétation, ces secteurs pourront intégrer un cheminement piéton collectif continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique (cours d'eau). Au sein de la trame verte et bleue délimitées sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

- ✗ **Les réservoirs de biodiversité** sont constitués de zones humides, de secteurs boisés, herbacés et mixtes.

Au sein des réservoirs de biodiversité : les nouvelles constructions sont interdites et les clôtures devront

maintenir une perméabilité pour la faune.

Les zones humides :

La rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement dispose 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 :

- supérieure à 0,1 ha
- mais 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 Sainte-Livrade, plusieurs zones humides ont été identifiées par le classement en zone Nzh et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides notamment les exhaussements, affouillements et pose de nouvelle canalisation.

Au sein de **ces 2 espaces indiqués** (sauf zone humide) sur le plan du zonage, les aménagements et les constructions sont restreintes afin de maintenir les continuités écologiques. Seules **sont autorisées** au sein de ces espaces :

- o la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- o la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités
- o la pose de canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains
- o la coupe d'arbres ou de haies pour des raisons :
 - sanitaires et/ou de sécurité
 - l'entretien des berges
 - de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).

Dans le cas de la réalisation de ces travaux ou aménagements autorisés ci-dessus sur les corridors et réservoirs identifiés sur le document graphique, **des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.**

Pour toutes ces actions (énoncées plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, **une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :**

Reconstitution en nombre :

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

Reconstitution en surface :

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m² ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L151-23 du CU, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

3. Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger ont été identifiés sur le document graphique.

Pour des motifs d'ordre historique ou architectural ces espaces seront protégés. Aucun nouveau bâtiment n'y est autorisé et le déboisement y est interdit.

4. Les immeubles identifiés devant être préservés

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-5 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 le 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).

5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation délimitées sur le document graphique

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations définies en pièces 3 du dossier sont applicables est délimité dans le document graphique.

6. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones Agricoles et Naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

7. Les chemins à créer ou à conserver

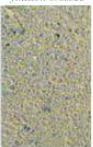
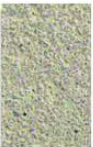
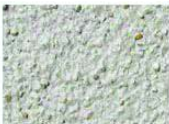
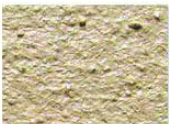
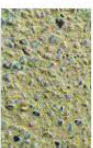
L'article L.151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune a identifié sur le document graphique *les cheminements piétons dont la continuité ne doit pas être entravée*.

Cheminements piétons dont la continuité ne doit pas être entravée : Les cheminements sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

ARTICLE 5 – NUANCIER ET PALETTE DES MATERIAUX :

PALETTE DES MATERIAUX

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 sable roux 1	 sable roux 1	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R	 T grège 3010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable roux 2	 sable roux 2	 ocre roux	 T beige 2010-Y20R	 T terre 2020-Y25R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 sable jaune	 ocre jaune	 T jaune 1030-Y15R	 T paille 2030-Y10R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 sables rose et jaune	 ocre orangé	 T ocre orangé 3030-Y30R	 T ocre rose 2520-Y40R
	 grès de Furne	 sables gris et jaune	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T rouge brique 2040-Y60R	 T rouge foncé 4030-Y50R

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

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

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES									
Gamme des ocres jaunes										
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
Gamme des verts jaunes										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
Gamme des verts										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
Gamme des bleus										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
Gamme des rouges foncés										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

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

ARTICLE 6 – LES ESSENCES LOCALES :

Voici une liste (non exhaustive) d'essences locales :

ARBRES		ARBUSTES-ARBRISSEAU	
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i>	Bourdaïne <i>Frangula alnus</i>	Bruyères
Charme <i>Carpinus betulus</i>	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Buis <i>Buxus sempervirens</i>	Camérisier à balais <i>Locinera xylosteum</i>
Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>	Cormier <i>Sorbus domestica</i>	Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i>	Ciste à feuilles de sauge <i>Cistus salvifolius</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i>	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	Eglantier <i>Rosa canina</i>
Erable plane <i>Acer platanoïde</i>	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	Genêt à balais <i>Cytisus scoparius</i>
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>	Houx <i>Ilex aquifolium</i>
If commun <i>Taxus baccata</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>	Lierre <i>Hedera helix</i>	Néflier <i>Mespilus germanica</i>
Orme champêtre <i>Ulmus minor</i>	Orme de montagne <i>Ulmus glabra</i>	Nerprun alaterné <i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i>
Peuplier noir <i>Populus nigra</i>	Peuplier Tremble <i>Populus tremula</i>	Noisetier <i>Corylus avellana</i>	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i>
Pin à crochets <i>Pinus uncinata</i>	Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i>	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>
Sapin pectiné <i>Abies alba</i>	Saule blanc <i>Salix alba</i>	Prunier sauvage <i>Prunus domestica</i>	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>

Saule à oreillette <i>Salix aurita</i>	Saule à trois étamines <i>Salix triandra</i>	Troène des bois <i>Ligustrum vulgare</i>	Viorne lantane <i>Viburnum lantana</i>
Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i>	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>
Saule pourpre <i>Salix purpurea</i>	Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>	Laurier noble <i>Laurus nobilis</i>	Laurier tin <i>Viburnum tinus</i>
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	Lilas commun <i>Syringa vulgaris</i>	
Tilleul des bois <i>Tilia cordata</i>	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>		
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	Figuier <i>Ficus carica</i>		
Mûrier blanc <i>Morus alba</i>	Noyer commun <i>Juglans regia</i>		
Pin parasol <i>Pinus pinea</i>	Platane commun <i>Platanus acerifolia</i>		

ARTICLE 7 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS:

Dans toutes les zones du PLU, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Les réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...) ou les voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques peuvent être autorisés 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...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles du règlement du PLU.

ARTICLE 8 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU. 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.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du CU, 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.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA, d'une surface d'environ 2,1 hectares, correspond au village ancien.

Il se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 du CU ont été définies, afin de préserver les espaces mentionnés au plan graphique.

Des corridors écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA1 : Destinations, sous-destination, usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts, industries et commerces de gros
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés.
4. Les sous-sols partiels
5. Dans les espaces délimités au titre de l'**article L151-19** du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

UA2 : Destination, sous destination des constructions, usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

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 retrait-gonflement des argiles.
2. **Les corridors écologiques identifiés au document graphique** : La préservation de ces éléments et les règles d'usages et de constructions sur et aux abords de ces éléments sont définies dans les dispositions générales à l'article 4-2 des dispositions générales.
3. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - * qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).

- ✕ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme (CU), les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie.

1- Implantation 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.

a- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- ❖ aux voies publiques 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.

b- Par rapport à la RD58

Le bâtiment principal devra être implanté à l'alignement de la voie.

c- Par rapport aux autres voies

Les constructions principales devront avoir une façade ou un pignon implantée soit :

- ✕ à l'alignement des voies ;
- ✕ à une distance ne pouvant être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (égout du toit).

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

- ✕ Pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul défini en -b et -c et la création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU, le recul existant pourra être conservé à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- ✕ 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 à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✕ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

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

a- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative.

Dans le cas où l'implantation de la construction serait sur une seule limite séparative. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

b- Des implantations autres seront autorisées

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant (surélévation ou extension limitée), le recul d'origine pourra être conservé.

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

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra respecter une distance de 4 mètres minimum entre elles.

4- 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 faîtage ou l'acrotère.

- ✱ La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 mètres.
- ✱ Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Des hauteurs différentes seront admises

- ✱ En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Conditions générales

a. Généralités

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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 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 abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

b. 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.

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

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

d. Les façades

1 – Généralités

Seuls les matériaux comme la pierre, la brique traditionnelle ou le béton coffré avec soin et les façades à colombages pourront rester apparents.

Les constructions d'aspect bois sont interdites.

Les façades enduites devront être dans les teintes traditionnelles (teinte sable, ocre, pierre, brique, paille...) définies par la palette des matériaux en dispositions générales du présent règlement.

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.

Pour les maisons existantes :

Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

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

2 – Orientations

Les constructions nouvelles auront leur façade ou une partie de la façade située le plus près de la voie publique parallèle à la voie.

e. Les couvertures- toitures

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux en dispositions générales du présent règlement.

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 (panneaux solaires...).

Les panneaux solaires (intégrés ou surimposés) devront présenter le même degré d'inclinaison que la toiture. La pente et les matériaux de couverture pourront être différents pour les annexes et les extensions (garage, véranda, abri de jardin...).

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques 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.

f. Ouvertures

Les encadrements des ouvertures seront marqués par un élément maçonné ou enduit de teinte brique.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées : voir les teintes définies dans les dispositions générales du règlement....

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

g. Les clôtures

1 – Généralités

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

2 – Côté voies et espaces publics

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être dans les tons environnants si elles sont bâties.

Cette clôture pourra obligatoirement être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales définies dans les dispositions générales du règlement.

3 – Côté limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive.
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille...) pouvant être doublé d'une haie vive.

Aux abords des corridors écologiques (5 m à partir des berges ou des haies) et au sein des réservoirs de biodiversité délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique (trame verte et bleue)

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces 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 L151-23 du CU font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales du règlement du PLU.

2- 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.

3- Préservation des végétaux des secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU

La trame boisée inscrite dans ce périmètre devra être protégée.

UA7 : Stationnement

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.

III- Equipement et réseaux

UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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 fonds 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-Voirie nouvelle

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes au public 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.

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.

UA9 : Desserte par les réseaux

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 du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments 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, 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 non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux

ou

- par un drainage individuel privé 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- téléphone

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.

4- Collecte des déchets

Les occupations, les utilisations du sol et les équipements de collecte des déchets doivent respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets.

ZONE UB & UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est composée de constructions majoritairement contemporaines du type pavillonnaire à la périphérie du village.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions existantes.

Cette zone partiellement bâtie peut admettre quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses.

Une zone UC a été délimitée autour de l'urbanisation diffuse du hameau Chemin Tort afin de maîtriser la densification de ce tissu urbain.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

Des corridors écologiques (la trame verte et bleue) et des réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

U1 : Destinations, sous-destination, usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières.
2. Les entrepôts, industries et commerces de gros.
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les sous-sols partiels.
5. **Sur l'emprise des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité** identifiés (L151-23 du CU) : Toutes les constructions nouvelles sont interdites.
6. Dans les espaces délimités au titre de **l'article L151-19** du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

U2 : Destination, sous destination des constructions, usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
2. 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 retrait-gonflement des argiles ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées

ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;

4. Les **corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés** au document graphique sont identifiés. La préservation de ces éléments et les règles d'usages et de constructions sur et aux abords de ces éléments sont définies dans les dispositions générales à l'article 4-2 des dispositions générales.

U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

a- Par rapport aux Routes départementales et nationales

Les constructions principales devront avoir une façade présentant un recul compris entre 5 et 20 mètres de l'emprise de la voie.

b- Par rapport aux voies existantes et aux voies nouvelles

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 15 mètres maximum de l'emprise des voies.

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

- ✕ 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.
- ✕ 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 sauf en zone UC.
- ✕ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✕ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

a- Dispositions générales

Le bâtiment principal devra être implanté à 3 mètres minimum de la limite séparative.

b- Des implantations autres seront autorisées

Pour les annexes et les extensions, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3,5 mètre (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments à usage d'habitation sur la même unité foncière ne pourront être contigus. Ils devront respecter une distance de 6 mètres minimum entre eux.

4- Hauteur maximale des constructions :

a- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage.

b- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 3,50 mètres (à la sablière) pour la façade implantée en limite séparative.

c- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

d- Des hauteurs différentes seront admises :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

5- Emprise au sol :

En zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions (hors piscine et leurs locaux techniques et abri de jardin ayant une emprise au sol inférieure à 10 m²) est de 20%.

U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1- Conditions générales**

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

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.

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

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.

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

4- Les toitures

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile (voir nuancier en dispositions générales).

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques 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 terrasses sont admises à condition :

- soit que les matériaux de protection de ces toitures aient une coloration voisine des toits du bourg
- soit que les toitures terrasses soient végétalisées.

La pente et les matériaux de couverture pourront être différents pour les annexes et les extensions (garage, véranda, abri de jardin...). Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est différente de celle définie dans le règlement écrit, ce type de couverture pourra être conservé.

5- Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux dans les dispositions générales.

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

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

6- Les clôtures

a – Généralités

Les équipements d'intérêt collectif et de services ne sont pas soumis aux règles concernant les clôtures.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

b– Côté voies et espaces publics

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

c – Côtés limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive.
- d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...) pouvant être doublé d'une haie vive.

Aux abords des corridors écologiques (5 m à partir des berges ou des haies) et au sein des réservoirs de biodiversité délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

U6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- 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.

2- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces 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 L151-23 du CU font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales du règlement du PLU.

3- Préservation des végétaux des secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU

La trame boisée inscrite dans ce périmètre devra être protégée.

U7 : Stationnement

1- Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 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 de la destination des 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 au minimum :

- Sur le lot

1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher terminée.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement de plus de 2 lots, dans le domaine public ou collectif :

1 place pour 2 lots.

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et l'artisanat,
- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

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.

III- Equipement et réseaux

U8 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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.

U9 : Desserte par les réseaux

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 du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments 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, 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 non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

3 - 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 :

- vers un réseau privé collectant ces eaux

ou

- par un drainage individuel privé 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.

4 - Électricité- téléphone

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

5- Collecte des déchets

Les occupations, les utilisations du sol et les équipements de collecte des déchets doivent respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux espaces en continuité immédiate du village devant être aménagés en priorité par des opérations rationalisant le foncier pour amortir les investissements sur le raccordement à l'assainissement collectif.

La zone concernée est localisée au lieu-dit « Filouse ».

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone à la périphérie du village devra être aménagée et construite en compatibilité les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le périmètre du secteur auquel ces orientations sont applicables est délimité sur le document graphique.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

AU1 : Destinations, sous-destination, usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les entrepôts, industries et commerces de gros.
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les sous-sols ou sous-sols partiels.

AU2 : Destination, sous destination des constructions, usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

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 retrait-gonflement des argiles ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal

d'habitat et de services et qu'elles ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;

3. Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par la pièce 3 du dossier de PLU.
4. Les constructions 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 et notamment le raccordement à l'assainissement collectif.
5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'implantation des constructions et piscines ne pourront excéder 2 mètres, mesurés à compter du niveau du sol existant. Les pentes de talus en déblais/remblais ne pourront excéder 65% (3 mètres de longueur pour 2 mètres de hauteur).

Toutefois pour des raisons techniques ou fonctionnelles, une pente supérieure pourra être autorisée après étude de sols et mise en place de dispositifs stabilisateurs (enrochements limités à 3 mètres, soutènements, ...). Ces dispositifs devront recevoir une végétalisation. Les constructions, par leurs volumes, doivent s'adapter au contexte du terrain.

AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 qui porte sur un secteur à aménager.

1- 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 la sablière ou de l'acrotère.

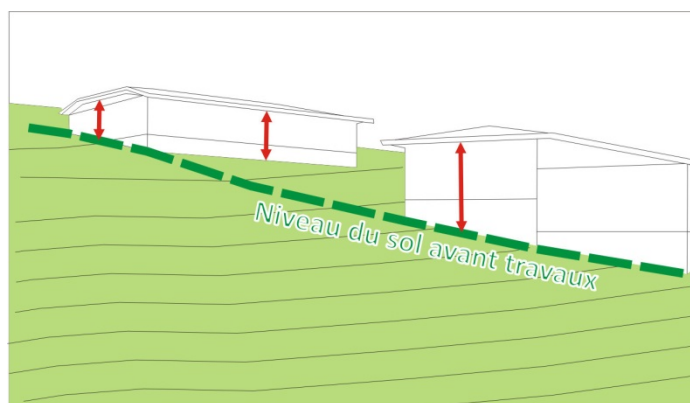
La hauteur absolue est calculée à la sablière à partir du sol avant travaux.

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque façade.

La hauteur maximale sera de 6 mètres.

Des dépassements seront admis

- pour les bâtiments et équipements publics,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



2- Implantation des bâtiments par rapport aux voies ouvertes au public :

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

a- Par rapport aux voies et aux voies nouvelles

Les bâtiments devront être implantés en compatibilité avec l'OAP (Principes d'aménagement du lot : implantation des constructions sur la parcelle).

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 5 mètres maximum de l'emprise des voies.

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

Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

3- Implantation par rapport aux limites séparatives :

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

Les bâtiments pourront être implantés sur les limites séparatives latérales ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'OAP précise les conditions d'implantation (Principes d'aménagement du lot : implantation des constructions sur la parcelle) dans certains secteurs de la zone AU.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.

AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- ✕ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✕ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✕ l'harmonie des couleurs.

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 abris de jardin ou vérandas 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.

3- Les caractéristiques architecturales

a. Orientations

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

b. Les toitures

✖ Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à 2 versants minimum 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 %.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et le matériau de couverture pourront être différents de ceux du bâtiment agrandi.

✖ Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses ou à 1 pente sont admises.

c. Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune (voir nuancier dans les dispositions générales du règlement).

d. Les clôtures

1 – Généralités

Les clôtures devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

2 – Côté voies et espaces publics

Les clôtures doivent être constituées soit :

- ✖ par une haie végétale (réglementée par le code civil)
- ✖ par un muret de 0,8 mètre maximum recouvert d'un enduit dans les tons environnants pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie
- ✖ par un dispositif à claire voie (grillage, grille...).

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

3 – Côtés limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres en tout point du terrain naturel et seront constituées soit

- ✖ d'un grillage
- ou
- ✖ d'un mur. Ce mur en cohérence avec l'OAP n°1 (V. Principes d'aménagement du lot de l'habitat individuel) ne pourra avoir une longueur supérieure à 6 mètres.

En limite de la zone A, les clôtures devront obligatoirement être plantées en doublement ou non du grillage ou du muret autorisés en limite séparative.

AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- 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. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

2- Principes d'intégration paysagère

Les OAP ont défini les haies bocagères devant être préservées ou à créer.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface).

3- Espace non imperméalisable ou éco-aménageable

En AU, pour les constructions à usage d'habitation :

30% minimum du lot doivent être conservés en pleine terre.

AU7 : Stationnement

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

1 – Habitations :

a. Pour les opérations d'aménagement 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 minimum pour 2 lots sur la voie en compatibilité avec l'OAP1 (V. Principes d'aménagement du lot de l'habitat individuel).

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

2–Stationnement des deux-roues :

a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- ✕ pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
- ✕ 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.

b- Pour les constructions à usage principal de bureaux :

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

3– Modalités d'application

- ✕ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✕ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- ✱ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

III- Equipement et réseaux

AU8 : Desserte par les voies ouvertes au public

Les accès, les voies nouvelles et les cheminements doux devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies ouvertes au public 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.

Les accès automobiles directs sur les voies à créer seront réduits au strict minimum. L'accès au terrain et la position du garage doivent être directs (cf schémas de l'OAP).

AU9 : Desserte par les réseaux

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.

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

La gestion des eaux pluviales devra être compatible avec les OAP correspondantes.

4 - Réseaux divers

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

Les aménagements devront prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement

5- Collecte des déchets

Les occupations, les utilisations du sol et les équipements de collecte des déchets doivent respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'urbanisation est interdite en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

La zone A aspire à englober la majorité des bâtiments agricoles, des terres exploitées et quelques espaces boisés.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Sainte-Livrade
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

Dans les zones agricoles peuvent être autorisés :

- 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.
- L'extension ou la construction d'annexe des bâtiments d'habitation dès lors que ces projets ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des bâtiments existants désignés. A condition que l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime l'autorise. Quelques bâtiments ont été repérés au sein de la commune.

Des corridors écologiques (la trame verte et bleue) et des **réservoirs de biodiversité** ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Le document graphique a précisé le tracé **de chemins piétonniers devant être conservés et créés**.

Dans la zone A, le document graphique a identifié les espaces exposés aux crues de la rivière de la Save. Dans ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites, seuls sont autorisés les équipements d'infrastructures et l'entretien des constructions et installations existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles**.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1 : Destinations, sous-destination, usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

1- Les corridors écologiques identifiés :

- ✖ Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 5 mètres du lit du fossé et des ruisseaux.

2- Au sein des espaces identifiés comme **réservoir de biodiversité** :

- ✖ Les constructions neuves sont interdites.

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

4- Dans les espaces délimités au titre de **l'article L151-19** du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

A2 : Destination, sous destination des constructions, usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1 - En zone A sont autorisés :

a. **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 ;

b. **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 ;

c. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**, seule la station d'épuration sera autorisée.

d. **Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité (du type trame verte) identifiés sur document graphique :**

La préservation de ces éléments et les règles d'usages et de constructions sur et aux abords de ces éléments sont définies dans les dispositions générales à l'article 4-2 des dispositions générales.

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 (voir article A6).

e. **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ✖ les extensions, à condition que :

- la surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation.
- la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 200 m².

- ✖ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.

- ✖ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher au total à la date d'approbation du PLU.

Les annexes et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- f. **Le changement de destination des bâtiments** à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :
- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.
- g. **En zone inondable délimitée sur le document graphique, seuls 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.
- h. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.**

A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

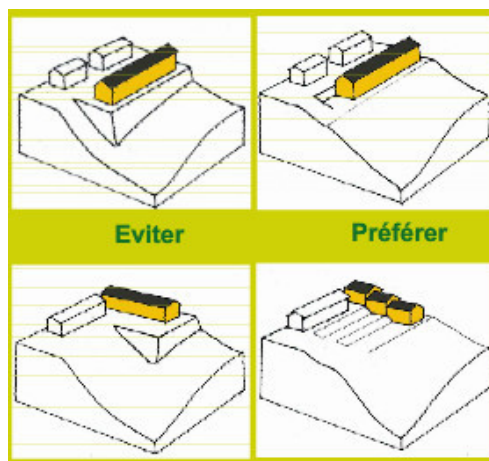
II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Composition des talus et mouvement de sol :

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

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



Illustrations de la règle

2- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

a. Par rapport à la RN224 et RN542 :

Les constructions doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'emprise de la voie.

b. Par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

c. Une implantation différente peut être admise :

- ✗ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- ✗ 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 ;
- ✗ 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 bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

3- Implantation par rapport aux limites séparatives :

- a. Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- b. Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres à la sablière peuvent être implantées en limite séparative.

c. *Pour les trames bleues :*

De part et d'autre du corridor écologique (trame bleue) identifié comme continuité écologique sur le document graphique :

- ✗ toute construction devra être implantée à 5 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.
- ✗ pour les constructions existantes, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas d'extension.
- ✗ les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.

d. *Une implantation différente peut être admise :*

L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus 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 qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4- Hauteur maximale des constructions :

- a. La hauteur des constructions est mesurée à la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.
- b. La hauteur des constructions ne devra pas excéder :
 - ✗ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
 - ✗ 6 mètres pour les autres constructions.
- c. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).
- d. La hauteur des annexes à la sablière ne pourra excéder 3,5 mètres à la sablière.
- e. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Généralités

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 abris de jardin ou vérandas sont exemptés des règles suivantes.

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

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux dans les dispositions générales du présent règlement devront être utilisés pour les façades.

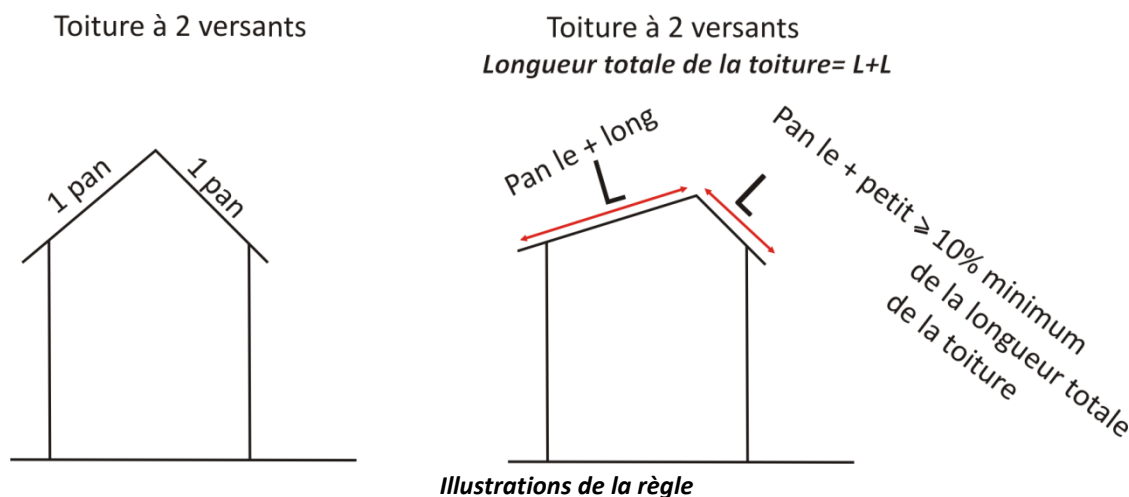
Les bardages aspect bois sont admis.

b- Toitures

Les couleurs des toitures et des façades doivent être différenciées.

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

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...) les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des longueurs de pan de toit représentant pour le pan le plus petit une longueur minimale de 10% de la longueur totale de la toiture.



Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

Les trames vertes et bleues délimitées sur le document graphique, les clôtures coupant ces corridors devront rester perméables à la petite faune.

Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de la trame bleue.

3- Les constructions à usage d'habitation et autres

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

La toiture du bâtiment principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur tuile exclusivement.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est différente de celle définie dans le règlement écrit, ce type de couverture pourra être conservé.

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 – Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

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

- d'un dispositif à claire-voie.

ou

- d'un élément bâti. Si un mur devait être réalisé, il le sera dans les teintes définies par la palette des matériaux.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé d'une haie vive.

- d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...) pouvant être doublé d'une haie vive.

Aux abords des corridors écologiques (5 m à partir des berges ou des haies) et au sein des réservoirs de biodiversité délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de la trame bleue.

4- Règles particulières aux éléments bâtis susceptibles de changer de destination

La restauration et la réhabilitation des bâtiments existants doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces 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 L151-23 du CU font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales 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 parcs 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- Préservation des végétaux des secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU

La trame boisée inscrite dans ce périmètre devra être protégée.

4- Espaces boisés classés

Les arbres figurant sur le document graphique 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.

A7 : Stationnement

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.

III- Equipement et réseaux

A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès et 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 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.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

A9 : Desserte par les réseaux

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, 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 eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

3 - 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 ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

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

4 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager, écologique et sylvicole.

Elle correspond à la trame bleue composée des principaux cours d'eau de la commune (Le Cédat, La Save, La Lune). 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

Un secteur NL a été délimité et il comprend des terrains non aménagés, destinés à recevoir des équipements légers liés au sport et aux loisirs.

Un secteur NZH a été délimité autour des zones humides et font ainsi l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU. 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.

Des corridors écologiques (la trame verte et bleue) et des **réservoirs de biodiversité** ont été identifiés sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Des **immeubles mentionnés** au plan graphique ont été définies, **afin de les préserver** au titre de l'article L.151-19 du CU.

Certaines parties des zones N sont concernées par le risque inondation de la Save défini par le « Plan des Surfaces Submersibles » valant « Plan de Prévention des Risques Inondation ».

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1- Dispositions générales

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.

2- Dans les zones NZH

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les affouillement, les exhaussements et la pose de nouvelle canalisation.

N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1- En zone N, seules peuvent être autorisées :

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.

Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

✖ l'extension :

- la surface de plancher n'excède pas 30% de la construction existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² pour les constructions à destination d'habitation.
- la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de son extension ne dépasse pas 200 m².

✖ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.

✖ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher au total.

Les annexes et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

2- Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité (du type trame verte) identifiés sur document graphique :

La préservation de ces éléments et les règles d'usages et de constructions sur et aux abords de ces éléments sont définies dans les dispositions générales à l'article 4-2 des dispositions générales.

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 (voir article N6).

3- Dans le secteur NL sont autorisés :

- ✖ Les équipements d'infrastructure indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air, à l'exclusion de tout bâtiment à usage résidentiel et après vérification qu'ils n'aggravent pas de risque ou de nuisances de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone.
- ✖ Les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité.

4- Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU:

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce 4-5 du dossier est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis 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.

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation 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 3 mètres.

Pour les trames bleues :

De part et d'autre du corridor écologique (trame bleue) identifié comme continuité écologique sur le document graphique :

- ✕ toute construction devra être implantée à 5 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.
- ✕ pour les constructions existantes, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas d'extension.
- ✕ les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.

2. Hauteur maximale des constructions :

- a. La hauteur des constructions est mesurée à la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.
- b. La hauteur maximale des constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 4 mètres.
- c. Les installations légères prévues dans la zone NL ne pourront présenter une hauteur supérieure à 3 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel.
- d. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Généralités

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.

2- Restauration et modification des constructions anciennes identifiés au titre de l'article L151-19 du CU

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés.

3- Constructions et installations nouvelles

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

4- Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

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

- d'un dispositif à claire-voie.

ou

- d'un élément bâti. Si un mur devait être réalisé, il le sera dans les teintes définies par la palette des matériaux.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

Aux abords des corridors écologiques (5 m à partir des berges ou des haies) et au sein des réservoirs de biodiversité délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

Les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (5 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de la trame bleue.

N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces 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 L151-23 du CU font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales 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.

3- Espaces boisés classés

Les arbres figurant sur le document graphique 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.

N7 : Stationnement

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.

III- Equipement et réseaux

N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès et 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 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.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

N9 : Desserte par les réseaux

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur.

3 - 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 ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservie en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservie par une ligne ayant une capacité suffisante.

LEXIQUE DU REGLEMENT

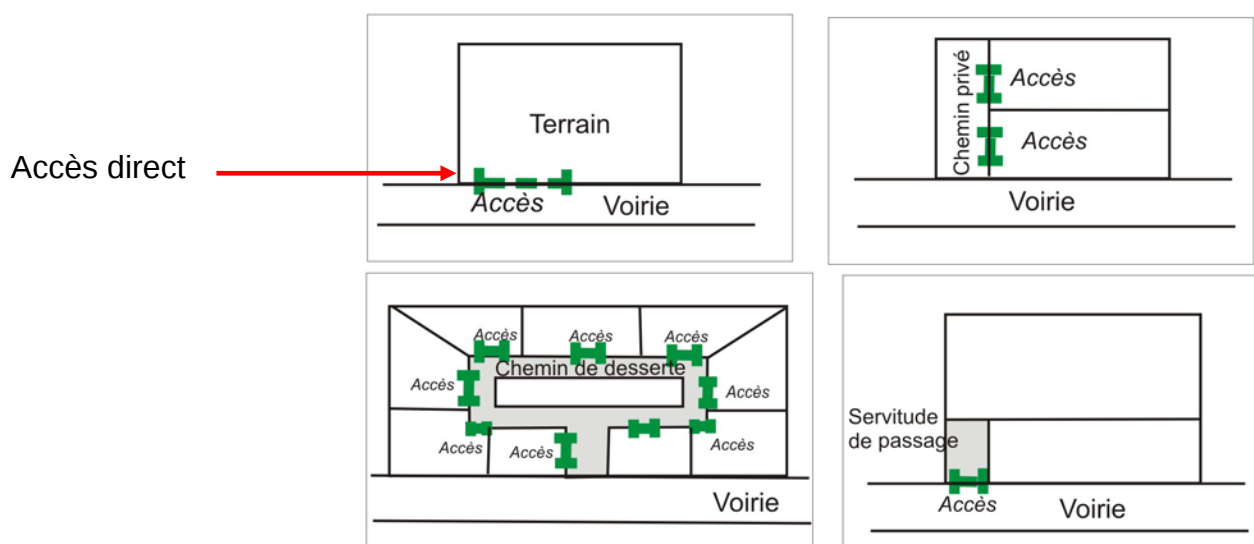
ACCES

La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

L'accès correspond selon le cas à :

- ❖ Un linéaire de façade du terrain (portail).
- ❖ Un linéaire de façade de la construction (porche).
- ❖ L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).

Schéma définition accès



Accès privé : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

ANNEXES

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

CLOTURES PERMEABLES

Notion de clôture perméable

Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux.

Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants. L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement.

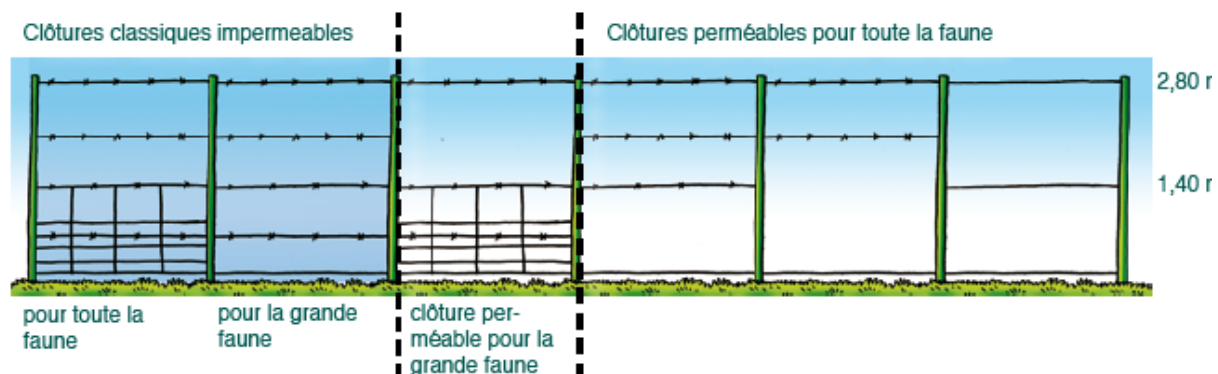
Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire.

Sont considérées comme perméables les clôtures suivantes :

- La haie végétale
- Le mur ou grillage percé de points de passages d'une hauteur de 10 cm et 15 cm de large.
- Le grillage présentant une maille de dimension 10 cmx15 cm
- Les clôtures « trois fils » sur poteaux bois, de type agricole

Quelques recommandations :

- Préférer une haie champêtre aux clôtures.
- Créer des passages au ras du sol dans les murs existants, sous les portails, à travers les grillages en coupant des mailles (30 cm de côté est idéal).
- Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages pour permettre l'escalade de certaines espèces (hérisson, écureuil).
- Enlever les fils barbelés inutiles, ceux proches d'une mare, d'une mangeoire pour les oiseaux, d'une grotte à chauves-souris.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur

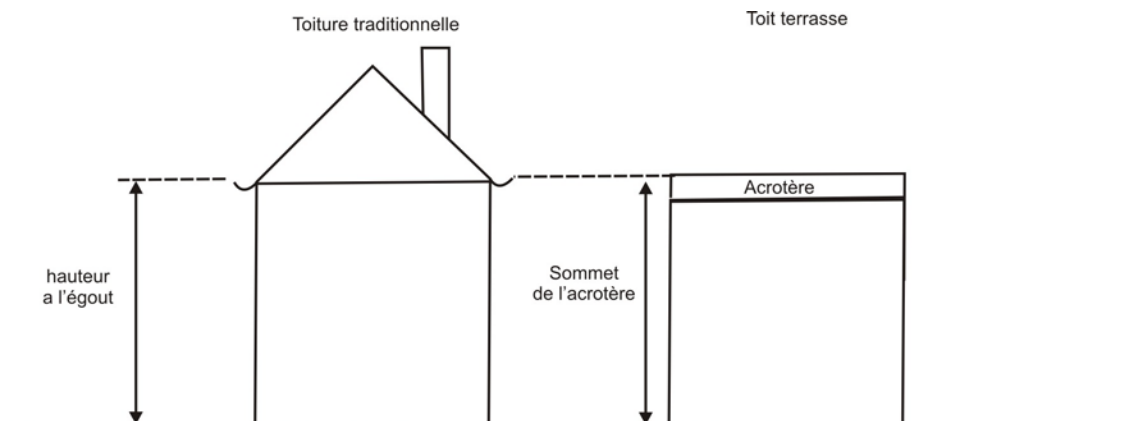
des secteurs secondaire ou tertiaire	primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'eau résiduaire industrielle désigne l'eau qui provient des activités industrielles. L'eau résiduaire industrielle est différente des eaux usées domestiques et ses caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elle peut également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques, des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement de la part des industriels avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte. Elles sont mêlées aux eaux domestiques que lorsqu'elles ne présentent plus de danger pour les réseaux de collecte et ne perturbent pas le fonctionnement des stations de traitement.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.



Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- ✕ des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- ✕ des jardins et des espaces verts de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement sont interdites (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichement ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordés.

ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

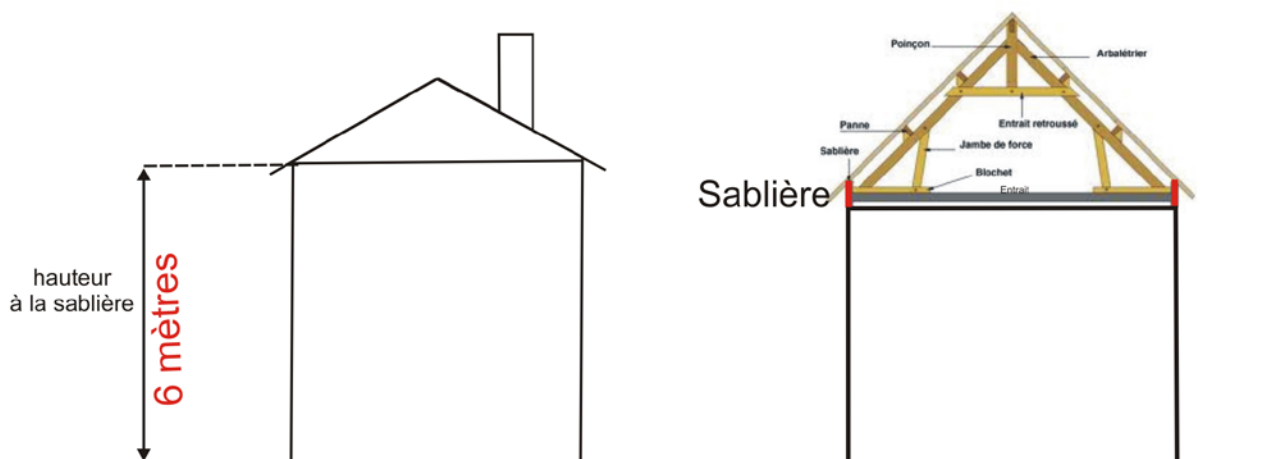
✕ Au faîtage

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

✕ A la sablière

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière, ouvrages techniques, cheminées et d'autres superstructures exclus.

Définition Sablière : Poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente



IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

NUISANCES

Il s'agit des principaux inconvénients d'activités pouvant provoquer des troubles anormaux du voisinage. Afin de limiter les risques de conflits, les nouvelles installations devront respecter la réglementation concernant le bruit, l'odeur et les vibrations notamment. Le cas échéant, le service instructeur pourra juger si une étude acoustique est nécessaire pour tout projet situé dans ou à proximité d'une zone d'habitation et en fonction des risques de nuisances sonores encourus par la population.

PIECES PRINCIPALES

Pièces d'habitation dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes : chambre, salle de séjour, cuisine. Ce sont aussi les locaux de bureaux où les personnes travaillent.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :

- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié

- Le P.L.U ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré. En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démoli pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- * Surfaces correspondants à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- * Vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- * Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- * Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- * Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- * Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,

- ✖ Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- ✖ Surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces telles que les balcons, toiture-terrasse, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

TERRASSEMENT

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

TOIT TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

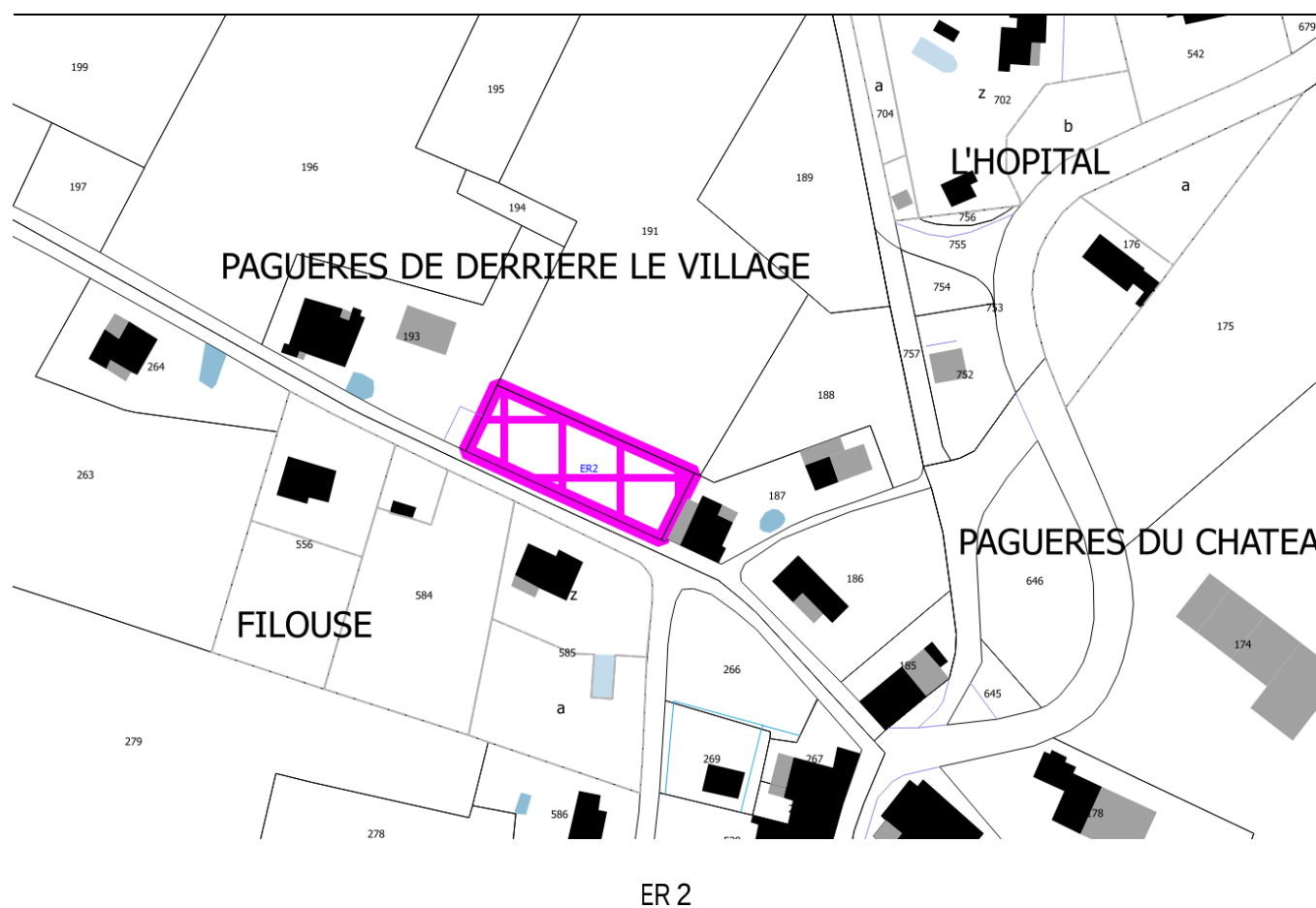
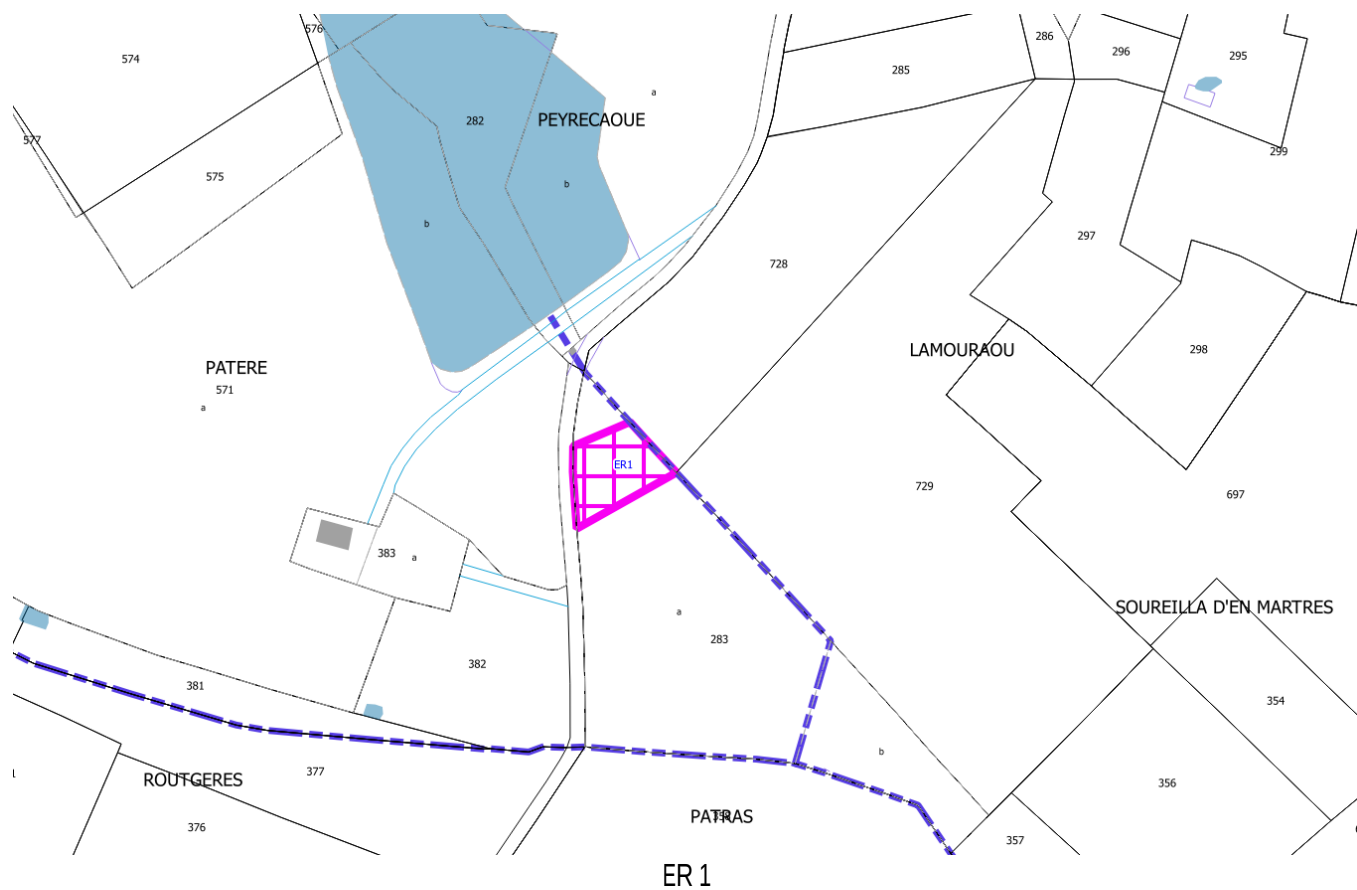
L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

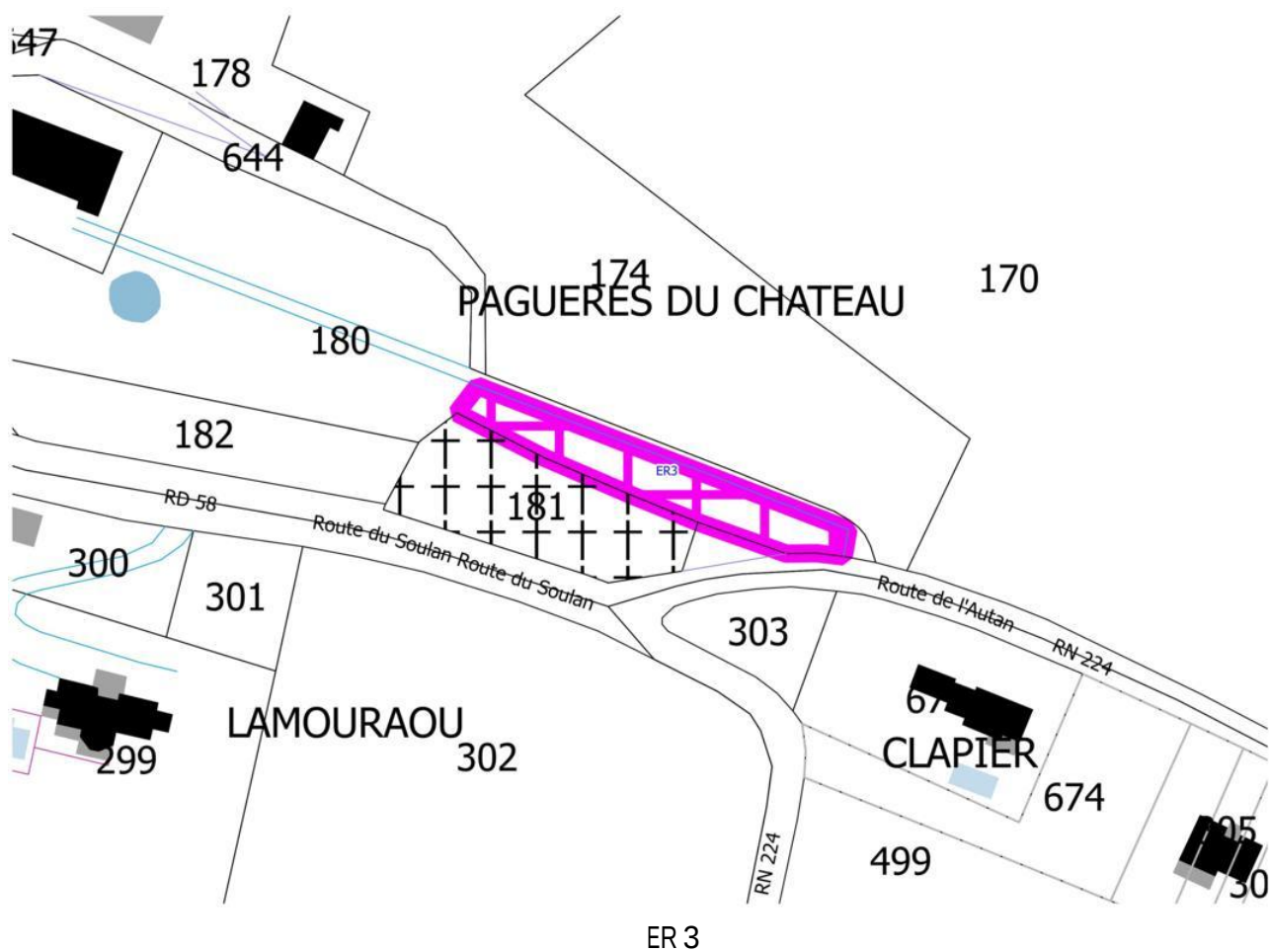
- ✖ entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.
- ✖ n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L152-2, le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

<i>N° emplacement réservé</i>	<i>Destination</i>	<i>Surface indicative</i>	<i>Parcelle cadastrée</i>	<i>Organisme bénéficiaire</i>
<i>1</i>	<i>Création-réalisation de la station d'épuration</i>	<i>1 516 m²</i>	<i>A283</i>	<i>Commune</i>
<i>2</i>	<i>Aménagement d'un espace vert et d'un espace public</i>	<i>1055 m²</i>	<i>A192</i>	<i>Commune</i>
<i>3</i>	<i>Extension du cimetière</i>	<i>823 m²</i>	<i>A180</i>	<i>Commune</i>
<i>TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES</i>		<i>3 394 m²</i>		

- Localisation des emplacements réservés –





COMMUNE DE Sainte-Livrade

4-4

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

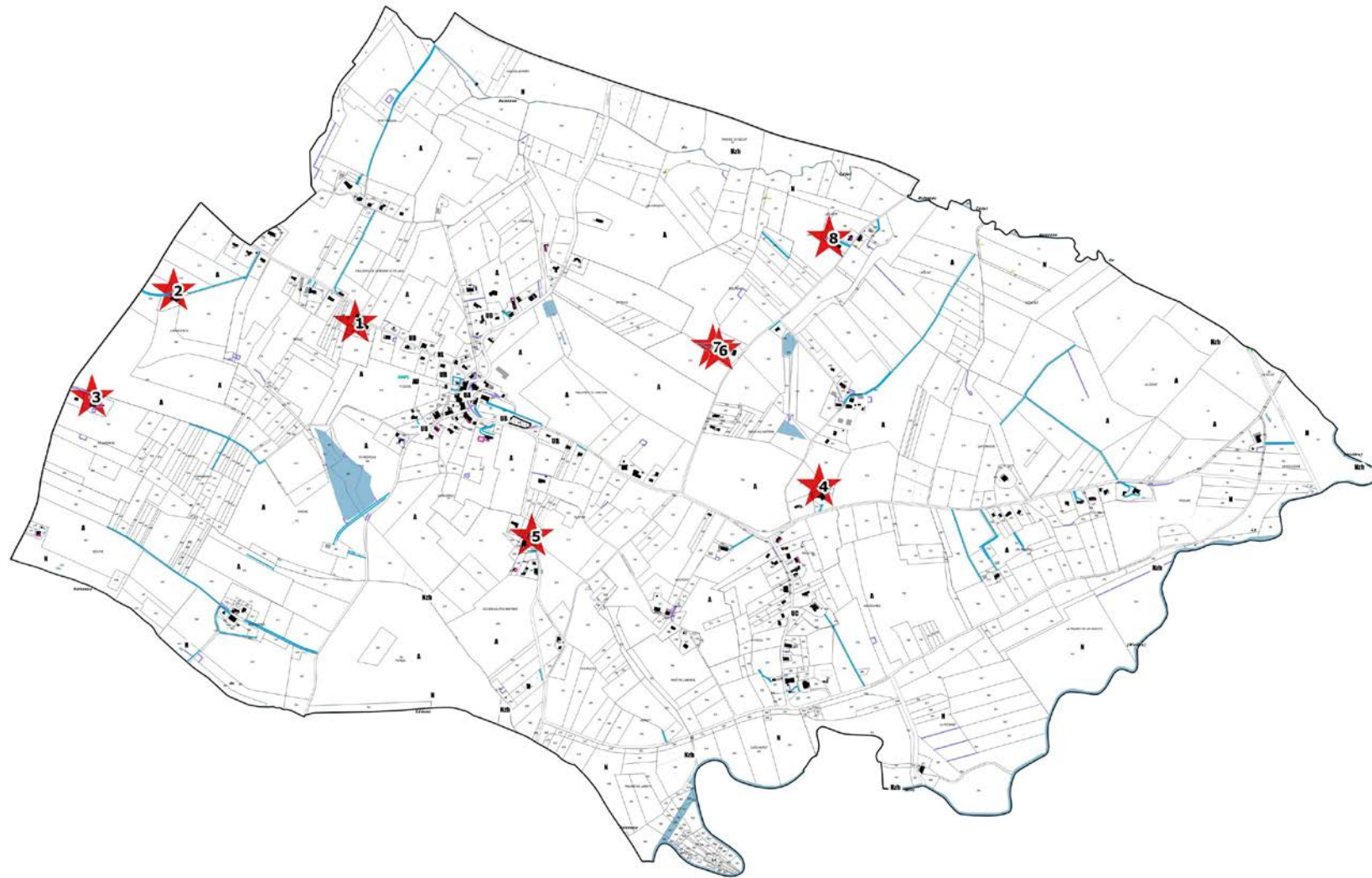
Compte tenu de la nécessité de protéger l'activité agricole, de limiter les conflits de voisinage et de limiter la dissémination des habitations, l'identification au PLU des bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation a été conditionnée par :

- L'absence de perspective d'activité agricole dans ce bâtiment,
- Et en outre, l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment.

Condition du changement de destination définie à l'article A2 et N2 du règlement du PLU:

- ✕ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✕ le bâtiment soit desservi par les réseaux
- ✕ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

Carte de localisation des bâtiments en zone A susceptibles de changer de destination



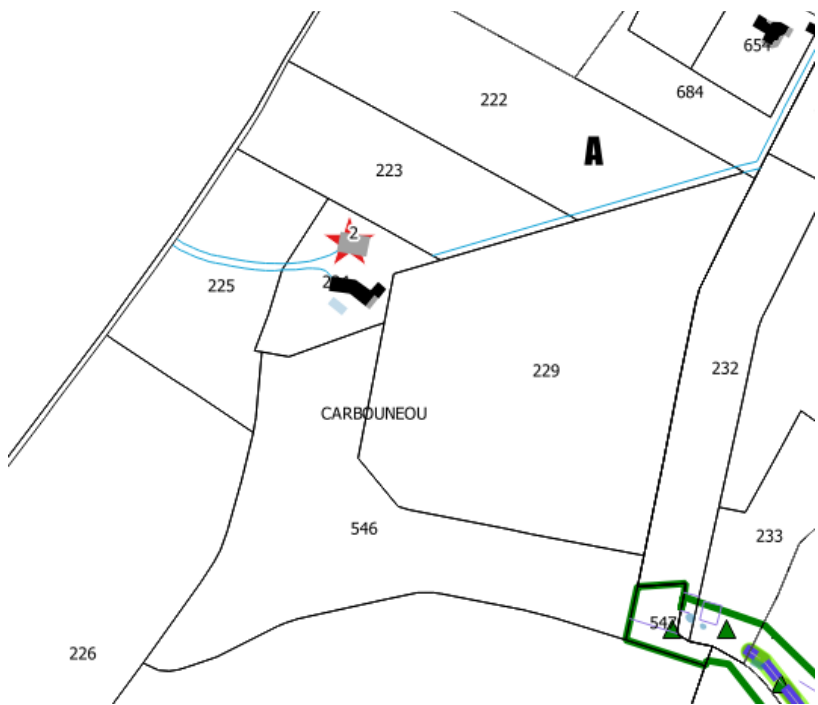
Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°1		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
«IBIELLE»	CHEMIN DES VIEUX MOULINS	A758

Typologie du bâti	Hangar
Illustrations	
	 

Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°2		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
CARBOUNEOU	CHEMIN DES VIEUX MOULINS	A224

Typologie du bâti	Hangar
Illustrations	
	 

Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°3		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
MILLASSAIRE	CHEMIN DES VIEUX MOULINS	A738

Typologie du bâti	Grange
-------------------	--------

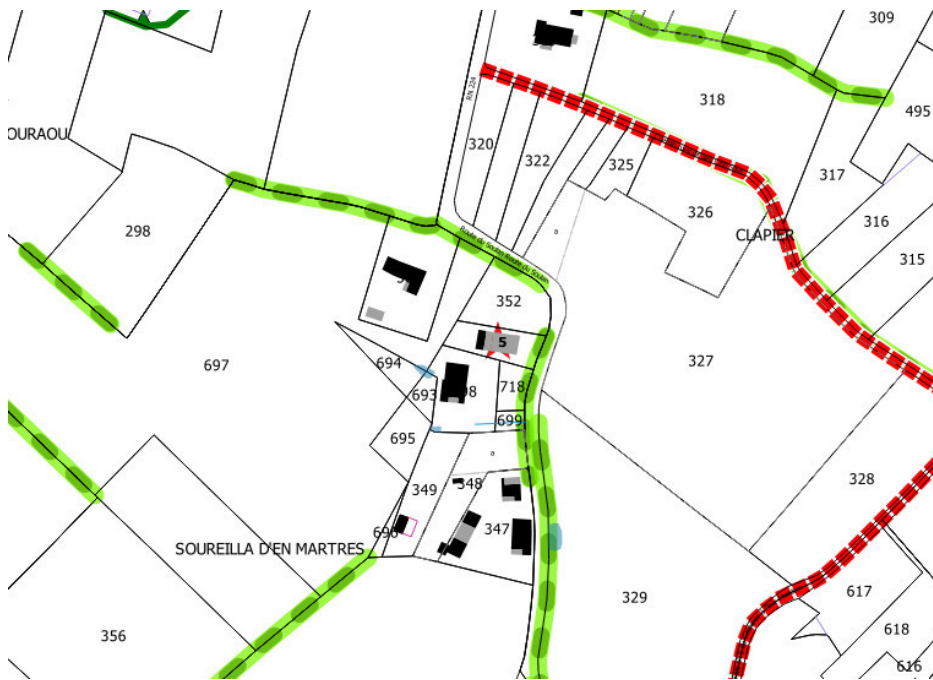
Illustrations

FICHE N°4		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
COUCHET	CHEMIN DU COUCHET	B739

Typologie du bâti	Grange
Illustrations	
	 

Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°5		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
SOUREILLA D'EN MARTRES	ROUTE DU SOULAN	A717

Typologie du bâti	Hangar
Illustrations	
	

Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°6		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
BOURNAC	ROUTE DES ETANGS	A624
Typologie du bâti		Bâtiment agricole
Illustrations		
		 

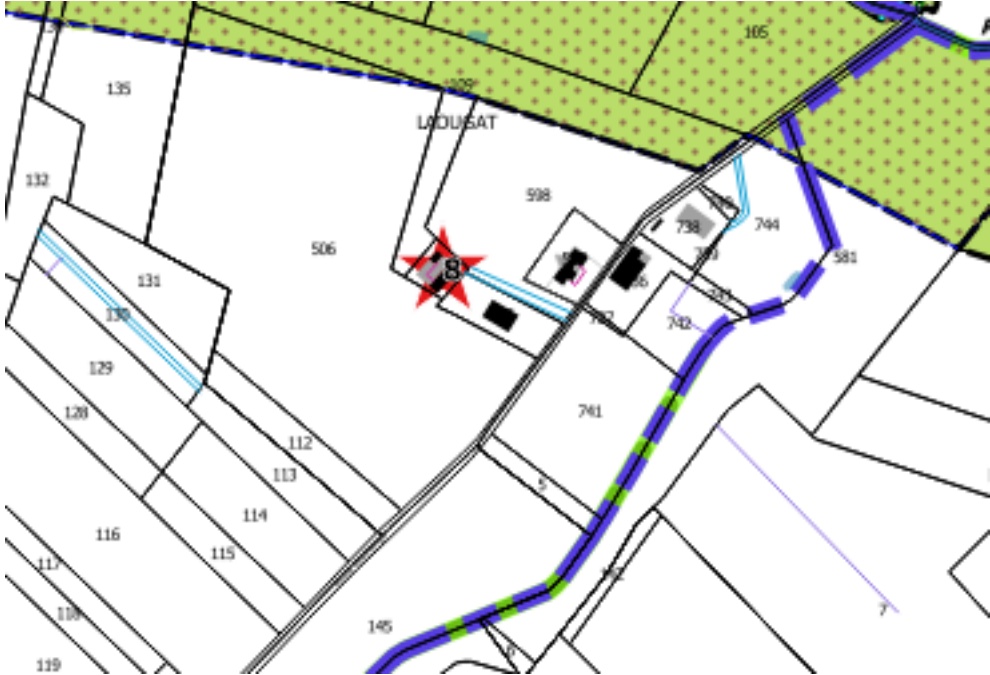
Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°7		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
BOURNAC	ROUTE DES ETANGS	A624

Typologie du bâti	Hangar
Illustrations	
	

Commune de Sainte-Livrade

FICHE N°8		
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE
LAOUGAT	ROUTE DES ETANGS	A110

Typologie du bâti	Bâtiment agricole
Illustrations	
	 

4-5**Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU****I- Dispositions générales de l'article L.151-19 du CU:**

Le document graphique a identifié et localisé les immeubles à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial.

Ces prescriptions s'appliquent à des éléments identifiés sur le document graphique par le moyen de figurés.

Selon l'article L.151-19 Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le document graphique a identifié et localisé 2 éléments bâtis et 1 site à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial, culturel et historique.

L'objectif de cette disposition est de conserver le patrimoine bâti et végétal communal.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 4-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments, des éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Les aménagements ou les extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini.

Le patrimoine végétal repéré au document graphique est protégé. Aucun nouveau bâtiment y est admis. L'arrachage des éléments végétaux ponctuels identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

Le 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.

La notion de travaux de démolition nécessitant une autorisation a été définie par la circulaire 78-165 en décembre 1978 comme correspondant :

- soit à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte au gros œuvre
- soit à des travaux qui ont pour effet de rendre les locaux inutilisables ou dangereux.

Toute opération de dépeçage d'un immeuble supprimant son habitabilité. L'obligation d'autorisation peut néanmoins s'étendre à des ouvrages annexes d'un bâtiment à condition qu'ils présentent un intérêt particulier.

Les autorités consultées : Avant toute décision, un avis conforme du préfet doit être donné, qui consulte lui-même le directeur des antiquités, surtout lorsque la démolition compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique (circulaire 87-84 de 1987).

L'autorité décisionnaire : la compétence revient au maire lorsque la commune a un PLU approuvé depuis + de 6 mois.

Contenu de la décision : l'octroi, le permis assorti de réserves ou prescriptions spéciales, le sursis à statuer ou le refus.

Le permis peut être refusé pour protéger les occupants ou sauvegarder le patrimoine historique, esthétique ou architectural.

Démolition sans permis :

La loi (L 430-9) a prévu des sanctions pour les contrevenants qui peuvent prendre 2 formes (amendes civiles et remise en état des lieux aux frais du contrevenant).

II- Les éléments délimités par le PLU en application du L151-19 du CU :

Le PLU de Sainte-Livrade a protégé 2 éléments bâtis et 1 élément paysager sur l'ensemble du territoire communal.

Pour chaque élément ou ensemble identifié, une fiche patrimoine annexé au règlement du PLU présente :

- La localisation
- La nature de l'édifice ou de l'élément paysager

Pour le patrimoine bâti (les 2 moulins):

Des prescriptions spécifiques aux articles 5 des zones concernées définissent les mesures de protection au titre de l'article L.151-19.

Le règlement précise :

Article N5

Restauration et modification des constructions anciennes identifiés au titre de l'article L151-19 du CU

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés.

Pour le patrimoine végétal (la motte castrale):

Des prescriptions spécifiques aux articles 5 des zones concernées définissent les mesures de protection au titre de l'article L.151-19.

Le règlement précise :

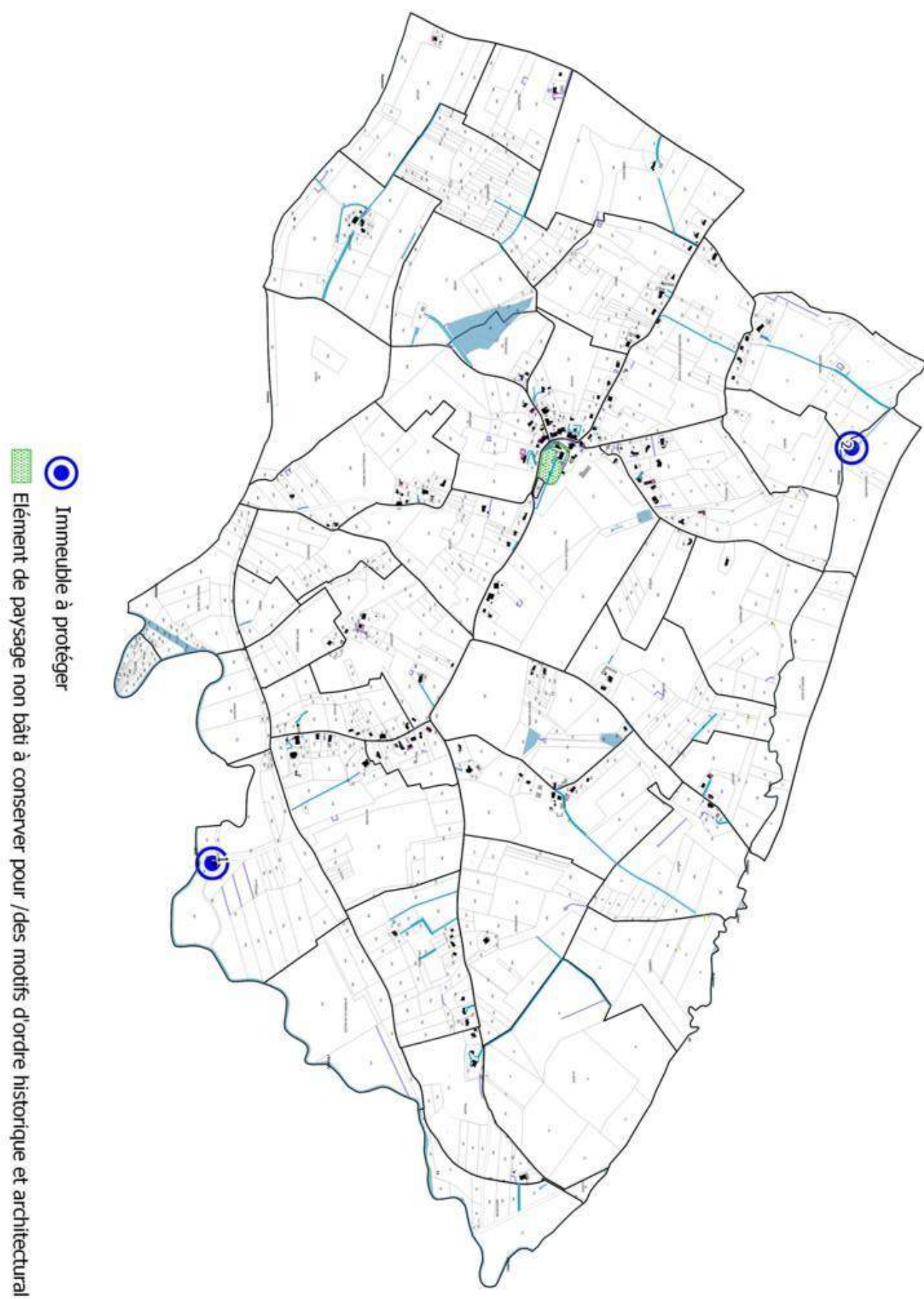
Article UA1 et U1

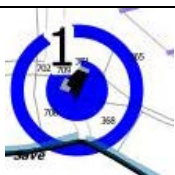
Dans les espaces délimités au titre de **l'article L151-19** du CU sur le document graphique, tous les nouveaux bâtiments sont interdits.

Article UA6 et U6

Préservation des végétaux des secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU

La trame boisée inscrite dans ce périmètre devra être protégée.



**PARCELLE : B371****LA MIEGANE****ASPECT DU BATI**

Typologie du bâti : Moulin

Époque supposée : 19^{ème} et antérieure

Nombre d'étages : R+ 1

OCCUPATION DU BATI

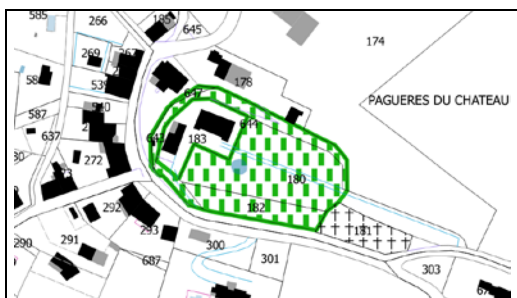
Occupation du rez-de-chaussée : moulin

Occupation des étages : habitation

**CRITERE DE PROTECTION**

MOULIN TRADITIONNEL SUR LA SAVE

**PARCELLE : WA2****LASCAILLAURES****ASPECT DU BATI****Typologie du bâti :** Moulin**Époque supposée :** 19^{ème} et antérieure**Nombre d'étages :** R et R+ 1**OCCUPATION DU BATI****Occupation du rez-de-chaussée :** moulin**Occupation des étages :** habitation**CRITERE DE PROTECTION****MOULIN TRADITIONNEL SUR LE CEDAT**



PARCELLES : ,
A182,A644,A647, PAGUERES DU CHATEAU
A180,A183 PARTIE

ASPECT DU SITE

Motte castrale

Époque supposée : 13^{ème}



CRITERE DE PROTECTION

MOTTE CASTRALE DU CHATEAU DE SAINTE-LIVRADE AUJOURD'HUI
 DISPARU