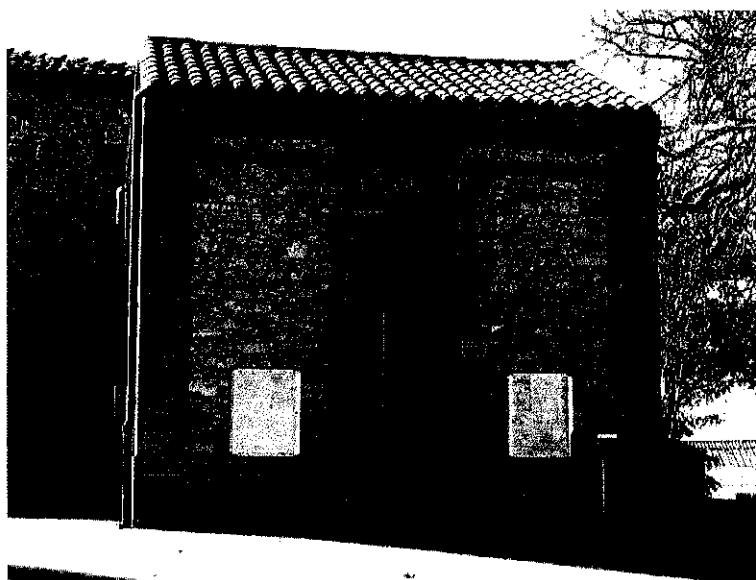


Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE LA SALVETAT
LAURAGAIS

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement	4
-----------	---

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le: 20 OCT. 2009

Exécutoire depuis
le 07 JAN 2010

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAMP D'APPLICATION	4
Article 1) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
Article 2) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
Article 3) ADAPTATIONS MINEURES.....	4
Article 4) PERMIS DE DEMOLIR	4
Article 5) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	5
Article 6) CLOTURES	5
Article 7) RAPPELS GENERAUX.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE Ua.....	7
ZONE Ub	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	17
ZONE AU0	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
ZONE A.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	25
ZONE N	26

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

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

Article 1) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article R.111-2, relatif à la salubrité publique;
- l'article R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques;
- l'article R.111-15, relatif à la préservation de l'environnement;
- l'article R.111-21 relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,

Article 2) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub)
- des zones à urbaniser (AUo)
- des zones agricoles (A)
- des zones naturelles (N, Nh, Ni)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)

Article 3) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Article 4) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 5) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 6) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation dans les secteurs suivants :

- les zones Ua et Ub

- les zones Nh

- les zones

?

A

Article 7) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

*

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua regroupe le centre ancien et la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

- les activités ^{de l'habitat} à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

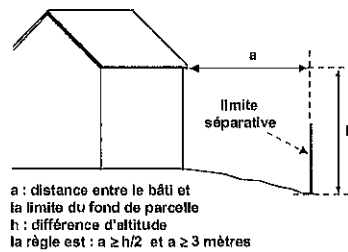
Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Pour être constructible, chaque parcelle devra avoir une superficie de 1500m² pour les rejets avec infiltration dans le sol et 2500m² pour les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant. Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

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



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction

(article R123-10-1).

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes. Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 9m. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

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

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

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits.
- les constructions d'architecture extérieure à la région

2 - Dispositions particulières

☞ Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toits seront composés de tuiles canals, soit de récupération, soit de teinte vieilles non uniformes.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

☞ Ouvertures:

Les volets seront réalisés en bois peint ou lasuré, PVC ou aluminium. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas apparent.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

☞ Façades :

→ En rénovation, comme en construction, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites. La pierre apparente et la brique foraine sont autorisées. La réalisation de deux pans de façades en bois au maximum par construction est autorisée.

→ Les colombages apparents sont autorisés.

☞ Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

☞ Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

☞ Ouvrages en saillie:

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

☞ Clôtures sur rue:

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre comprenant un mur bahut de 60 cm maximum.

Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brute.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Pour les constructions à usage d'habitation (garage ou place de parking), 1 place par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N sera exigée.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien et au hameau existant de « Castella ». Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

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

- ~~l'habitat~~ les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

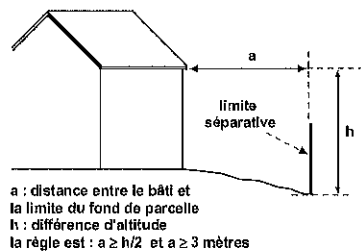
Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements.

Pour être constructible, chaque parcelle devra avoir une superficie de 1500m² pour les rejets avec infiltration dans le sol et 2500m² pour les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

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

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 mètres de l'axe des voies communales. Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

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



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les règles édictées par le plan

local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes. Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Généralités :

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

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

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;

- l'harmonie des couleurs

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région (maison en bois, maison en tôle)

2 - Dispositions particulières

Toitures :

La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures seront réalisées en tuile canal ou romane.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Ouvertures:

Les volets seront réalisés en bois peint ou lasuré, PVC ou aluminium. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas apparent.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

→ En rénovation, comme en construction, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, écrasés, talochés fins ou grattés très fins ou brut. Les finitions grossières sont interdites. La pierre apparente et la brique foraine sont autorisées. La réalisation de deux pans de façades en bois maximum par construction est autorisée.

→ Les colombages apparents sont autorisés.

Teintes:

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

Ouvrages en saillie:

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Clôtures sur rue:

Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre comprenant un mur bahut de 60 cm maximum.

Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut devront être recouvertes d'un enduit mono couche gratté ou brute.

Annexes:

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Pour les constructions à usage d'habitation (garage ou place de parking), 1 place par tranche entamée de 50m² de S.H.O.N sera exigée.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.08.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres plantations

Non réglementé

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est NUL.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à vocation agricole.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des installations nécessaires à l'activité agricole,
- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des installations soumises à des conditions particulières et listées à l'article A-2 ci-après.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, et implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.
- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- Les constructions et installations à usage agricole sous réserve qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère.
- Les aménagements (et non les extensions) accessoires liés au tourisme (camping à la ferme, gîtes) sous réserve qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement et qu'ils soient directement liés à l'exploitation agricole.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs
- Dans les zones incluses dans le champ d'inondation de la Vendinelle, toute construction nouvelle sera interdite à l'exception des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole. Ceux-ci, ainsi que l'extension des bâtiments existants devront être mesurés avec un plancher bas situé au-dessus de la côte des PHEC et ne pas comporter de création de logements nouveaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

La création d'accès directs individuels sur la RD 20 est interdite.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, chaque parcelle devra avoir une superficie de 1500m² pour les rejets avec infiltration dans le sol et 2500m² pour les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

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

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 mètres de l'axe des voies communales. Une marge de recul de 20m devra être respectée de part et d'autre de l'axe des voiries départementales.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

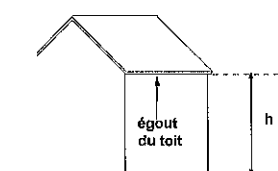
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
• cas général : $h \leq 7$ m
• constructions liées à l'activité agricole : $h \leq 10$ m

La hauteur maximale des constructions, à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existant dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Nouvelles constructions :

☒ **clôtures** : Les clôtures seront réalisées de préférence en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Elle comporte des zones Nh à vocation habitat sur lesquels seuls des bâtiments d'annexes liés à l'habitat existant pourront être édifiées.

Elle comporte aussi une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation de la Vendinelle.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

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

En zone Nh :

- La transformation du corps d'habitation de la ferme existante en local d'habitation ou en gîte rural.
- L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante.
- Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan Local d'Urbanisme
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs
- L'extension mesurée à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire est autorisée en zone Nh incluse dans le champ d'inondation de la Vendinelle. Elle devra être mesurée à partir d'un plancher bas situé au-dessus de la côte des PHEC.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte

La création d'accès directs individuels sur la RD 20 est interdite.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Il devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, chaque parcelle devra avoir une superficie de 1500m² pour les rejets avec infiltration dans le sol et 2500m² pour les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

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

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 mètres de l'axe des voies communales. Une marge de recul de 20m devra être respectée de part et d'autre de l'axe des voiries départementales.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à 3 m. Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive. Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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'unicité 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 qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé