



PLU approuvé le : 03 novembre 2010

1ère modification approuvée le : 18 décembre 2013

1ère modification simplifiée approuvée le : 26 avril 2021

2ème modification simplifiée approuvée le : 28 juin 2023

Commune de VILLARIES

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

4.2 Règlement



SOMMAIRE

Introduction.....	1
Dispositions communes à l'ensemble des zones.....	4
Zone UA.....	5
Zone UB.....	11
Zone AU.....	19
Zone AUfo I.....	26
Zone AU0.....	28
Zone A.....	30
Zone N.....	37

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLARIES, Haute-Garonne.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - L'article L 123.16 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations d'Utilité Publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

6 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- en zones urbaines dites « Zones U »
- en zones à urbaniser dites « Zones AU »
- en zones agricoles dites « Zones A »
- en zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également:

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

1 - **LES ZONES URBAINES** : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- La zone UA :** zone correspondant à la partie ancienne du village historique.
Elle est repérée aux plans par le sigle UA et délimitée par une zone couleur rouge.
- La zone UB :** zone d'urbanisation récente d'habitat pavillonnaire en extension autour du village ancien ou de certains hameaux.
Elle est repérée aux plans par le sigle UB et délimitée par une zone couleur orange.

2 - LES ZONES A URBANISER : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

Les zones à **urbaniser** sont :

- La zone AU :** zone à urbaniser essentiellement pour de l'habitat,
Elle est située au NORD-OUEST du village en continuité de la zone UB du village,
Elle est repérée aux plans par le sigle AU et délimitée par une couleur violet.
- La zone AUo :** zone d'urbanisation future à différer, destinée essentiellement à l'habitat et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU et sous réserve de la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif.
Elle est repérée aux plans par le sigle AUo et délimitée par des hachures bleu clair.
- La zone AUfo I :** zone d'urbanisation future à différer, à vocation de commerces, services et bureaux, compatibles avec l'habitat et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU et sous réserve de la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif,
Elle est située au l'OUEST du village en continuité de la zone UB,
Elle est repérée aux plans par le sigle AUfoI et délimitée par des hachures bleu foncé.

3 - LES ZONES AGRICOLES : les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

- La zone A :** zone destinée exclusivement à l'activité agricole,
Elle est repérée aux plans par les sigles A et délimitée par une couleur blanche dont une partie est inscrite en zone inondable le long de la rivière LE GIROU.
Elle est repérée aux plans par une hachure doublée bleu clair et délimitée par un tireté bleu foncé.

La zone A comprend :

- Le secteur Ah :** secteur peu équipée qui correspond au pastillage du bâti existant non agricole disséminé en zone A et dans laquelle sera autorisée une évolution limitée des constructions existantes,

Elle est repérée aux plans par les sigles Ah et délimitée par une couleur jaune.

Le secteur Ap : secteur à protéger en raison de la présence de bâtiments de caractère, ou remarquables.
Elle est repérée aux plans par le sigle Ap et délimitée par une couleur marron.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

La zone Na : zone naturelle à protéger, en raison d'une perspective visuelle remarquable sur le village sur son promontoire, et conserver la zone verte en fond de vallon, zone dans laquelle aucune construction ne sera autorisée. Elle est repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par une couleur vert plein.

La zone Nar : zone naturelle à protéger en raison de la présence de sites archéologiques recensés au lieu-dit PINEL. Elle est repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par une couleur orange clair.

5 - LES ESPACES BOISES CLASSES, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 du règlement de chaque zone concernée : ils sont repérés au plan par un quadrillage vert avec rond central, dont le périmètre correspond aux limites parcellaires de bois ou bosquets, ou par un cercle dans le cas d'arbre isolés ou d'alignement, conformément à la légende.

6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES , A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté dans les secteurs couverts par les Plans de Prévention des Risques Naturels inondation ou par une Carte Informatrice des Zones Inondables, si le sinistre a pour cause une inondation : dans ces cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

ARTICLE 2 – BATIMENTS EN RUINES

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions du Code l'Urbanisme, quelle que soit la zone concernée.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

L'état de connaissance du risque d'inondation sur une partie du territoire communal, issu de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables CIZI, (pièces jointes en annexes du présent dossier) impose de repérer la zone inondable par un graphisme (hachure) sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS « MOUVEMENT DE TERRAIN – TASSEMENTS DIFFERENTIELS »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, document joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la partie ancienne du village, centre historique et administratif.

Elle a une vocation essentielle d'habitat, de commerces et de services.

Le règlement vise à sauvegarder le tissu urbain, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager et de mettre en valeur les espaces publics.

La totalité de la zone UA est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage artisanal, sauf celles autorisées dans l'article UA-2, et à usage industriel ou d'entrepôt ;
- 2 - Les constructions à usage agricole ;
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés ;
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ;
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 6 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ;
- 7 - Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage d'activités sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
- 2 - Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés

dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers : électricité, téléphone,...

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

La superficie minimale du terrain n'est pas réglementée.

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

Les constructions devront être implantées :

- à l'alignement de la grand rue, de la rue de la vierge, de la place de la boulangerie et de la

place du village, et de la rue de la boulangerie.

- à au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques (chemin de ronde,...).

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- dans le cas des annexes qui pourront être implantées à au moins :
 - 2 mètres de la limite de la grand rue, de la rue de la vierge, de la place de la boulangerie et de la place du village, et de la rue de la boulangerie.
 - 3 mètres de la limite des voies et des emprises publiques.
- lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui ne permettent pas la réalisation du projet en limite d'emprise publique ou d'une voie.
- lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

1 - Toute construction doit être implantée :

- soit sur une limite séparative latérale.
- soit à une distance de la dite limite au moins égale à la moitié de sa hauteur maximale, telle que définie à l'article UA-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas, ou une construction a par ailleurs été implantée en limite d'une emprise publique ou d'une voie, la continuité du bâti devra être réalisée jusqu'aux limites séparatives latérales par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante avec un recul à la limite séparative au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- pour les constructions implantées en recul de la limite séparative, dans le cas des débords de toiture qui pourront être implantés avec un recul de 2,50 mètres par rapport à la dite limite.
- Dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives, si cela est justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère, ne doit pas excéder **7,50** mètres.

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 si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

Etant donnée la sensibilité de la zone UA, l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est autorisée à conditions que les systèmes soient réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment et en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.

1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

2 - Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux deux contraintes évoquées ci-dessus à condition qu'elles soient conçues de manière à répondre aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

3 - Bâtiment caractéristique d'une typologie locale

En cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de conforter la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment existant.

- Travaux autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
- Mise en œuvre soignée de matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.
- Mise en valeur des particularités des bâtiments (lambrequins, ferronneries, éléments décoratifs...).

Ce postulat n'exclut pas le recours à des matériaux ou à un vocabulaire faisant référence à l'architecture contemporaine.

4 - Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, par :
 - un mur plein,
 - ou un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- En limite séparative, par :
 - un mur plein,
 - ou un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange,
 - ou par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- les constructions et changement de destination
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

1 - Constructions à usage d'habitation

Au moins 1 place de stationnement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour

les raisons suivantes :

- absence de terrain nu suffisant,
- préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

2 - Autres constructions

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

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

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTÉ

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB a une vocation essentielle d'habitat. Elle correspond à des quartiers plus ou moins récents ou en cours de réalisation.

Elle correspond au secteur d'extension de la zone UA du village ancien, administratif et des lieux dits fortement urbanisés.

Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, sauf celles autorisées dans l'article UB-2, et à usage industriel ou d'entrepôt
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 8 - Les dépôts de véhicules

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions:

- 1 - Les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
- 2 – Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

3 - Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif mais qui le seront à terme (se référer au zonage d'assainissement joint aux annexes du PLU).

En l'absence de réseau public, ou d'impossibilité de raccordement à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement, conformes à la réglementation en vigueur, seront conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Terrains qui ne sont pas, et ne seront pas, desservis par le réseau d'assainissement collectif (se référer au zonage d'assainissement joint aux annexes du PLU).

En l'absence de réseau public, ou d'impossibilité de raccordement à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers : électricité, téléphone,...

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

2 - Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les dispositions concernant l'imposition d'une superficie minimale des terrains disponibles ne s'appliquent pas en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- de restauration ou de changement de destination des bâtiments à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réalisation d'annexes.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 15
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 45
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées et des autres emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- en bordure de liaisons douces, où l'implantation des constructions à l'alignement est autorisée.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de :
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale RD 15
 - 10 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale RD 45
 - 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

A noter

Conformément à l'application l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est appréciée lot par lot au regard des dispositions détaillées ci-dessus.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative latérale à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur maximale, telle que définie à l'article UB-10, de 3 mètres sur la dite limite.
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, telle que définie à l'article UB-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des

équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante avec un recul à la limite séparative au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- Dans le cas des annexes (en dehors des piscines) qui pourront être implantées en limite séparative de fond de parcelles à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur maximale, telle que définie à l'article UB-10, de 3 mètres sur la dite limite.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'ensemble des limites séparatives.
- pour les constructions implantées en recul de la limite séparative, dans le cas des débords de toiture qui pourront être implantés avec un recul de 2,50 mètres par rapport à la dite limite.
- Dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives, si cela est justifié pour des raisons techniques.

A noter

Conformément à l'application l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est appréciée lot par lot au regard des dispositions détaillées ci-dessus.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère, ne doit pas excéder 6,50 mètres.

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 si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est donc autorisée à condition que les systèmes soient réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment et en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment.

1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

2 - Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux deux contraintes évoquées ci-dessus à condition qu'elles soient conçues de manière à répondre aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

3 - Bâtiment caractéristique d'une typologie locale

En cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de conforter la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment existant. Ce postulat n'exclut pas le recours à des matériaux ou à un vocabulaire faisant référence à l'architecture contemporaine :

- Travaux autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
- Mise en œuvre soignée de matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.
- Mise en valeur des particularités des bâtiments (lambrequins, ferronneries, éléments décoratifs...).

4 - Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, et en limite séparative constituant l'accès principal à la construction par :
 - un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

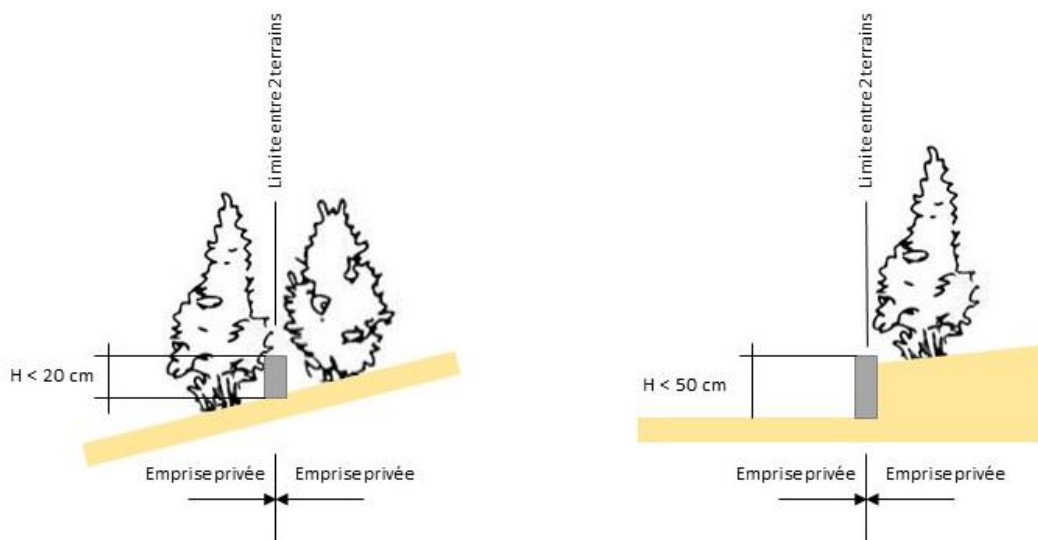
Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- Sur les autres limites séparatives, par :
 - un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange,
 - ou une haie d'essences locales en mélange.

Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

Les murs de soubassement et les plaques béton de soubassement sont autorisés en limite séparative :

- lorsque les terrains sont sensiblement au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- lorsque les terrains ne sont pas au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 50 cm mesurée à partir du niveau inférieur.



Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- les constructions et les changements de destination
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état.

2 - Autres constructions

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - Espaces boisés classes

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

2 - Autres Plantations Existantes

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

3 - Espaces Libres - Plantations

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Construction à usage d'habitation

Le C.O.S. applicable est fixé à :

- 0,25 pour les constructions reliées à l'assainissement collectif ;
- 0,15 pour les constructions qui ne sont pas reliées au réseau d'assainissement et qui sont situées sur un terrain d'une surface maximale de 1500 m² ;
- 0,10 pour les constructions qui ne sont pas reliées au réseau d'assainissement et qui sont situées sur un terrain de plus de 1500 m² de surface.

2 – Autres constructions

Non réglementé

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation devant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et leurs annexes

Le schéma d'organisation de la zone, annexé au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

Le plan de zonage d'assainissement définit que la zone est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 8 - Les dépôts de véhicules

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement de principe déterminées par le PLU.
- 2 - Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant au moins 1 ha ou le solde de la zone.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la

sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes des opérations.

2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

3 - Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au

terrain.

3 - Réseaux divers : électricité, téléphone,...

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NON REGLEMENTE

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

1 - Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises

- dans le cas des piscines qui devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

A noter

Conformément à l'application l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est appréciée lot par lot au regard des dispositions détaillées ci-dessus.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative latérale à condition que la construction ne dépasse pas une

hauteur maximale, telle que définie à l'article AU-10, de 3 mètres sur la dite limite.

- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, telle que définie à l'article AU-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

Des implantations différentes seront admises

- Dans le cas des annexes (en dehors des piscines) qui pourront être implantées en limite séparative de fond de parcelles à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur maximale, telle que définie à l'article AU-10, de 3 mètres sur la dite limite.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'ensemble des limites séparatives.
- pour les constructions implantées en recul de la limite séparative, dans le cas des débords de toiture qui pourront être implantés avec un recul de 2,50 mètres par rapport à la dite limite.
- Dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives, si cela est justifié pour des raisons techniques.

A noter

Conformément à l'application l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est appréciée lot par lot au regard des dispositions détaillées ci-dessus.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 – Construction à usage d'habitation

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

2 – Autres constructions

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est donc autorisée à condition que les systèmes soient réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment et en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment.

1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

2 - Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile traditionnelle.

Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux deux contraintes évoquées ci-dessus à condition qu'elles soient conçues de manière à répondre aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

3 - Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, et en limite séparative constituant l'accès principal à la construction par :
 - un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

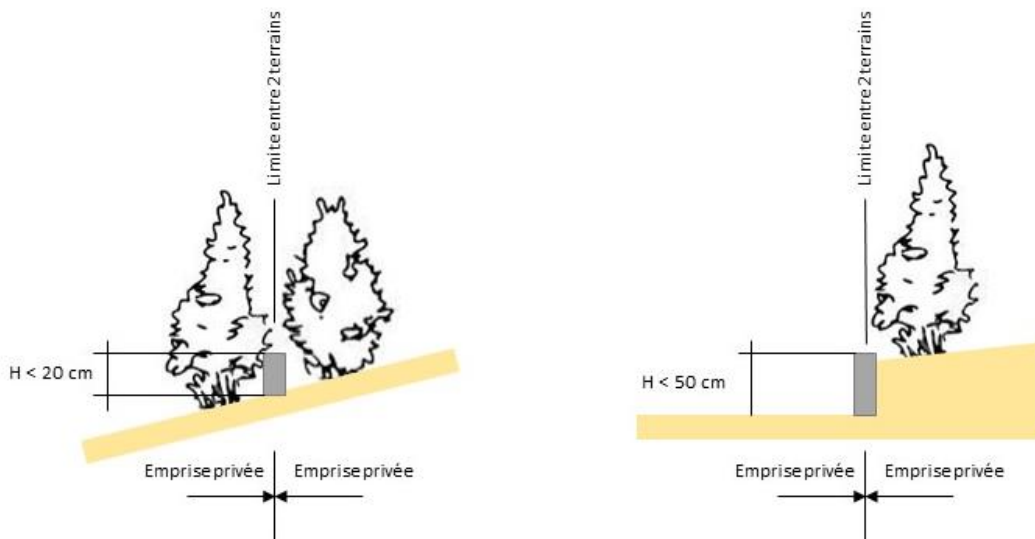
- Sur les autres limites séparatives :

- un grillage ou tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange,
- ou une haie d'essences locales en mélange.

Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

Les murs de soubassement et les plaques béton de soubassement sont autorisés en limite séparative :

- lorsque les terrains sont sensiblement au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- lorsque les terrains ne sont pas au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 50 cm mesurée à partir du niveau inférieur.



Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1 - Constructions à usage d'habitation

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état.
- Dans le cas des opérations d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance : en plus des places privées créées conformément aux dispositions ci-dessus, il est exigé aux aménageurs de l'opération, la

réalisation d'une place de stationnement, directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée ou de 3 lots, en prenant la situation la plus contraignante, et arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.

2 - Autres constructions

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 – Construction à usage d'habitation

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,25.

2 – Autres constructions

Non réglementé

ZONE AUfo I

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUfo I est une zone actuellement non bâtie. Elle est destinée à une urbanisation future à vocation d'activités notamment commerciales, de bureaux ou de services.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera à minima une procédure de modification du PLU initiée par la commune et nécessitant une enquête publique. C'est à ce stade, qu'une orientation d'aménagement et de programmation devra être réalisée et qu'un règlement spécifique sera mis en place.

ARTICLE AUfo I 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article AUfo I 2 ci-dessous.

ARTICLE AUfo I 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs.

ARTICLE AUfo I 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

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

Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée à au moins 5 m de l'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises :

- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques si cela est justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE AUfo I 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises :

- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives si cela est justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE AUfo I 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 11 - ASPECT EXTERIEUR

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUfo I 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0.

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des réseaux et des équipements publics. Sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée, afin d'être en adéquation entre le niveau des équipements publics et la population nouvelle correspondant à l'ouverture de la zone. Son Coefficient d'occupation des sols est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article AUO 2 ci-dessous.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs.

ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUo 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SANS OBJET

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

Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée à au moins 5 m de l'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises :

- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises :

- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives si cela est justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR

SANS OBJET

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est fixé à 0.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la zone agricole protégée de la commune.

Elle définit un espace à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole.

Une partie de la zone A est concernée par la zone inondable du Girou (hachures bleues doublées et délimitées par un tireté bleu foncé).

Certains secteurs en zone A sont inscrits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France pourra être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

La zone A comprend :

- Un secteur Ah : zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant disséminé sur tout le territoire communal.

Elle est repérée aux plans par le sigle Nh et délimitée par une couleur jaune.

- Un secteur Ap : zone à protéger en raison de la qualité des bâtiments existants qui ont un caractère patrimonial.

Elle est repérée aux plans par le sigle Ap et délimitée par une couleur marron.

Certains secteurs Ah et Ap sont inscrits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Des occupations des sols et des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Des occupations et utilisations du sol complémentaires mentionnées à l'article A-2 ci-dessous.

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

1 – Zone A (hors Ah et Ap)

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - qu'elles soient implantées en dehors des zones inondables définies dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables affinée.
 - qu'elles soient implantées à au moins 100 mètres de la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat à condition de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Dans le cas des constructions et installations nouvelles d'exploitations existantes situées à moins de 100 mètres de la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat, l'implantation à moins de 100 mètres est autorisée à condition de la nécessité avérée d'une implantation à proximité des bâtiments existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport à la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat situés à proximité.

 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments principaux d'exploitation pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique dans le cas de la création, de l'extension ou de l'aménagement d'installations classées.
 - qu'elles permettent la réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants d'intérêt architectural et/ou patrimonial et qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement lorsqu'elles sont liées au tourisme vert (camping à la ferme, gîtes, fermes auberges...).
- Dans la zone inondable, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Secteurs Ah et Ap

- l'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sans qu'il y ait création de logement.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU ou de ne pas représenter une surface de plancher supplémentaire totale de plus de 100 m².
- les annexes des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher totale additionnelle supérieure à 60 m².

3 – Secteur Ap

- Le changement de destination des constructions à condition qu'il respecte les matériaux et les proportions des bâtiments existants et que la (ou les) destination(s) projetée(s) soi(en)t l'habitation, l'hébergement hôtelier, la restauration ou les bureaux.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès se feront sur une autre voie que le RD 15, sauf pour usage agricole ou usage lié à

l'exploitation de la route.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, ou d'impossibilité de raccordement à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

2 - Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les dispositions concernant l'imposition d'une superficie minimale des terrains disponibles ne s'appliquent pas en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- de restauration de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réalisation d'annexes.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 15
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises :

- lors de l'adaptation, de la réfection, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques et des voies au moins égale à celle du bâtiment existant.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, telle que définie à l'article A-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante avec un recul à la limite séparative au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'ensemble des limites séparatives.
- Dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives, si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère, ne doit pas excéder :

- 6,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- 12 mètres pour les autres constructions.

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 si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.
- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos,...

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est donc autorisée à condition que les systèmes soient réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment et en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment.

1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

2 - Toitures

2.1 – Constructions à usage d'habitation

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile traditionnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

2.2 – Autres constructions

La pente des toitures n'excèdera pas 45 %.

Les toitures pourront être masquées à la vue par un acrotère.

2.3 - Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux deux contraintes évoquées ci-dessus à condition qu'elles soient conçues de manière à répondre aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

2.4 - Conformément à l'application du Grenelle de l'environnement, il est rappelé que l'utilisation de matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment ci-dessus.

3 - Clôtures

3.1 - Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- En bordure de voie ou d'emprise publique par :
 - un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie, sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

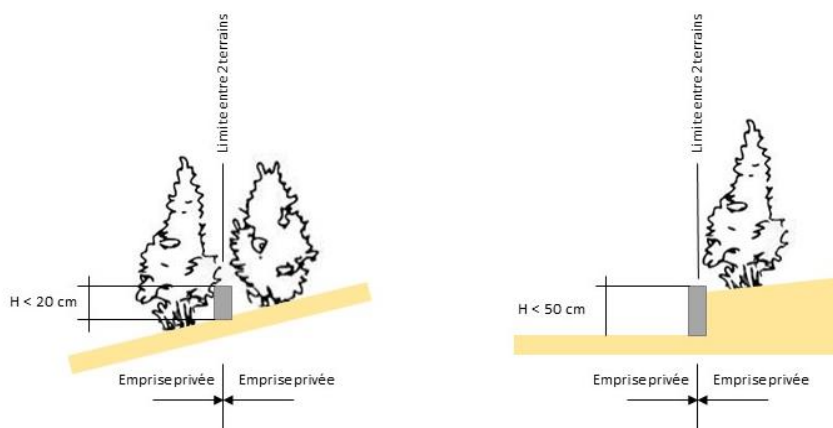
Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

- En limite séparative par : une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Le système à claire-voie devra impliquer une proportion de vide et de plein, avec au maximum 50% de plein, et une répartition homogène entre le plein et le vide sur l'ensemble du système.

Les murs de soubassement et les plaques béton de soubassement sont autorisés en limite séparative :

- lorsque les terrains sont sensiblement au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
- lorsque les terrains ne sont pas au même niveau, à condition que la hauteur soit limitée à 50 cm mesurée à partir du niveau inférieur.



3.2 - A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange.

3.3 - Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximale de :

- 1,60 mètre en bordure des voies et emprises publiques,
- 1,80 mètre en limite séparative.

4 - Traitement des abords

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi que leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

5 - Bâtiment d'intérêt patrimonial du secteur Ap

En cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de conforter la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment existant :

- Travaux autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
- Mise en œuvre soignée de matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.
- Mise en valeur des particularités du bâtiment : lambrequins, ferronneries, éléments décoratifs,....

Ce postulat n'exclut pas le recours à des matériaux ou à un vocabulaire faisant référence à l'architecture contemporaine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

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

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

NEANT.

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain constructible.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique, ou du caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

Elle comprend :

- le secteur Na : zone naturelle à protéger en raison de la perspective visuelle sur le village. Elle est repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par une couleur verte.
- Le secteur Nar : zone naturelle à protéger en raison de la présence des sites archéologiques recensés sur le territoire au titre des Antiquités Historiques au lieu-dit PINEL. Elle est repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par une couleur orange clair.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Des occupations des sols et des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Le cas échéant, des occupations et utilisations du sol complémentaires mentionnées à l'article A-2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont celles déclinées à l'article N-1.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2-1 Eaux usées

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, ou d'impossibilité de raccordement à celui-ci, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2-2 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

2 - Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Le cas échéant, les dispositions concernant l'imposition d'une superficie minimale des terrains disponibles ne s'appliquent pas en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- de restauration de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réalisation d'annexes.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 15

- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'adaptation, de la réfection, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques et des voies au moins égale à celle du bâtiment existant.
- dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux voies et emprises publiques, si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, telle que définie à l'article N-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes seront admises

- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante avec un recul à la limite séparative au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- dans le cas des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'ensemble des limites séparatives.
- lors de l'adaptation, de la réfection, de la surélévation ou de l'extension d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des emprises publiques et des voies au moins égale à celle du bâtiment existant.
- Dans le cas des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs qui pourront être implantés autrement par rapport aux limites séparatives, si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère, ne doit pas excéder 6,50 mètres.

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 si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Le choix des teintes et des matériaux utilisés sera avantageusement fait en référence aux palettes réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine et jointes en annexes du PLU.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques est donc autorisée à condition que les systèmes soient réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment et en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment.

1 - Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

2 - Toitures

2.1 – Constructions à usage d'habitation

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera alors réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile traditionnelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

2.2 – Autres constructions

La pente des toitures n'excèdera pas 45 %.

Les toitures pourront être masquées à la vue par un acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des annexes de moins de 20 m².

2.3 - Les toitures terrasses sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées ci-dessus à condition qu'elles soient conçues de manière à répondre aux dispositions du Grenelle de l'environnement.

2.4 - Conformément à l'application du Grenelle de l'environnement, il est rappelé que l'utilisation de matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée sans être soumises aux contraintes évoquées ci-dessus.

3 - Clôtures

3.1 - Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

3.2 - A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange.

3.3 - Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximale de :

- 1,60 mètre en bordure des voies et emprises publiques,
- 2 mètres en limite séparative.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel, de la clientèle, des visiteurs.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

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

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.