

COMMUNE DE BEAUVALLON, village de CHASSAGNY

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

Dossier de modification n°2 de droit commun du
PLU du Village de Chassagny - Beauvallon

3. Règlement

le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Février 2014,

la délibération du Conseil Municipal en date du 26 Janvier 2015 approuvant la modification simplifiée du PLU,

les mises à jour du PLU approuvées les 3 septembre 2014, 10 août 2015, 9 mars 2016 et le 14 janvier 2017,

la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chassagny (Beauvallon) pour un projet économique sur le secteur des Platières, menée par la communauté de communes du Pays approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 28 Janvier 2020,

l'approbation de la mise en compatibilité du PLU par délibération du Conseil Municipal de Beauvallon du 10 Février 2020,

Approbation par délibération du Conseil Municipal du 27 Janvier 2025 de la modification N° 2 du PLU

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE U	10
ZONE Ui	19
ZONE UL	27
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....	34
ZONE 1AU	35
ZONE 1AUL.....	43
ZONE AUic1	49
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
ZONE A	56
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
ZONE N	64

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHASSAGNY**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint- Vincent 69283 - Lyon cedex 01 – Tel : 04 72 00 44 00).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.
- Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.
- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UM** correspond au tissu urbain du centre bourg ancien.
- La zone **U** correspond au tissu urbain plus récent autour du centre bourg ancien.
- La zone **Ui** correspondant à l'implantation d'activités.
- La zone **UL** est destinée à accueillir des équipements collectifs liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs légères.

3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **1AU** correspondant à la zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.
- La zone **1AUL** correspondant à la zone naturelle d'urbanisation future destinée aux équipements sportifs et de loisirs

4. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesse naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- un secteur **Aa** correspondant au secteur agricole inconstructible pour des raisons de protection paysagère et de préservation des parcelles AOC.
- un secteur **Ah** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.
- un secteur **Azh** correspondant au repérage de zone humide à l'intérieur de l'espace agricole.

5. - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.
- un secteur **Nhappr** correspondant aux propriétés bâties à l'intérieur de l'arrêté préfectoral de biotope.
- un secteur **NL** correspond à la zone naturelle à vocation de loisirs
- un secteur **Np** correspondant à un paysage à conserver.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1_9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent 69283 - Lyon cedex 01 – Tel : 04 72 00 44 00).

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) ».

Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance ».

ARTICLE 6 – SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

1. La notion de logement abordable

L'objectif fixé au sein du PLH 2022-2027 par le territoire est de favoriser le développement de logements dits abordables.

Rappel des produits logements inscrits dans le PLH comme « abordables » (extrait du PLH 2022-2027)

PRODUITS ABORDABLES
Les conditions d'implantation de ces produits et leur montage :

PRODUITS EN LOCATIF SOCIAL					PRODUITS EN ACCESSION A LA PROPRIETE ABORDABLE			
Montage	Opérateur / Investisseur	Conditions d'implantation	Conditions de location	Fiscalité locale	Montage	Opérateur	Conditions d'acquisition	Fiscalité locale
Pinel / Malraux / Mi- / Déficit FONCER	Promoteurs / Marchands de biens / Investisseurs privés	Sans conditions	Plafonds de ressources et de loyers	Aux conditions habituelles (Pinel) Exonération de TFPB pendant 15 ans maximum (Malraux, Mi, Déficit foncier)	Accession sociale TVA 20%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du PGAS	Plafonds de ressources (PLS accession) et PLS et prix de sortie sécurisés	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif intermédiaire	Investisseurs institutionnels	Communes en zone A et B1. Accès à un programme mixte (25% de LLS) hors QPV ou commune ayant plus de 20% de LLS / loyer < 20% prix marché libre	Plafond de ressources. Loyers développés entre les plafonds PLS et les plafonds Pinel	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum	PSLA TVA 5,5%	Bailleurs ou coopératives HLM bénéficiant du PGAS	Plafonds de ressources (entre le PLUS et le PLS) et prix de sortie sécurisés	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social PLS - SLI	Bailleurs / Investisseurs privés (PLS)	Communes ou plafonds loyers PLS / LI au moins < 20% prix du marché libre	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum	Bail Réel Solidaire TVA 5,5%	Office Foncier Solidaire	Plafonds de ressources (-PSLA) et prix de sortie sécurisés	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
Locatif social (PLA, PLUS, PLS, PSE)	Bailleurs / MOI	Hors QPV (sauf dérogation)	Plafonds de ressources	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum	SCIAPP (Accession Progressive à la Propriété) TVA à 5,5%	Bailleurs	Plafonds de ressources (PILUS ou PLA) et prix de sortie sécurisés	Exonération de TFPB pendant 15 ans minimum
					Vente HLM TVA à 5,5%	Bailleurs	Revente prioritaire à l'occupant puis à des occupants du parc du bailleur concerné puis à d'autres occupants du parc social avant d'être mis en vente à tous types de ménages	Aux conditions habituelles

Les logements abordables sont définis par des prix à la location ou à l'accession en dessous des prix du marché libre et selon un accès (location ou accession) soumis à des plafonds de ressources.

Sont ainsi considérés logements abordables :

- Les différentes formes de logements sociaux définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- Les différentes formes de logements intermédiaires définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'accession à prix maîtrisé pour les primo-accédants dans le cadre d'un partenariat avec les acteurs de la construction et les collectivités aboutissant à un positionnement des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Les logements communaux qui seraient également positionnés selon des prix inférieurs à minimum de 20% des prix du marché ;
- Tout logement conforme à la définition.

2. Dans les OAP concernées

Tout programme de logement devra comporter une part de logements abordables (cf. notion ci-dessus)

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Les OAP concernées :

N°	Dénomination	Taux de Logements abordables imposé
OAP 1	« Ex Mairie » - Phase 1 et phase 2	40%
OAP 2	« Centre »	40%
OAP 3	« Route de la Vaure »	40%
OAP 4	« Chazeaux Sud »	100%
OAP 5	dite de « reconversion Site agricole »	40%
OAP 6	« Secteur Ouest »	50%
OAP 7	« Secteur Sud Ouest »	50%

Complémentairement, sur les zones U, UM et 1AUb

3. Pour les zones U, UM et 1AUb

→ Pour les zones urbaines U et UM

Tout programme de logement de 4 logements et plus devra comporter au minimum 40% à usage de logements abordables (cf. notion ci-dessus)

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis de construire valant division), la servitude s'applique sur la globalité de l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble et non pas lot par lot.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;
- le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.

→ Pour les zones futures d'urbanisation 1AUb

Tout programme de logement de 4 logements et plus devra comporter au minimum 50% à usage de logements abordables (cf. notion page précédente).

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis de construire valant division), la servitude s'applique sur la globalité de l'emprise de l'opération d'aménagement d'ensemble et non pas lot par lot.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;
- le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.

**TITRE II – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Elle se subdivise en :

- un secteur UM correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu,
- un secteur U admettant les constructions de type individuel.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt commercial,
 - de stationnement.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) Les installations et travaux divers suivants
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les occupations et utilisations du sol respectant les conditions ci-après :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- hôtelier,
 - de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente, pour une surface totale de 400 m².
 - de bureaux et de service dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
 - artisanal et industriel dans la limite de 500 m² d'emprise au sol,
 - d'annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- b) Les installations et travaux divers suivants :
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les locaux à usage d'activité sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

En référence de l'article 6 des dispositions générales, les opérations de 4 logements et plus au sein des zones U et UM devront désormais comporter à minimum 40% de logements abordables. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) hors zone de rencontre.

ARTICLE U 4 - RESEAUX

1) Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

PUBLIQUES

Dans le secteur UM :

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur. Cependant des décrochements ponctuels sont autorisés dans une bande de 0 à 3 m par rapport à l'alignement précité.

Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...).

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Dans le secteur U :

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

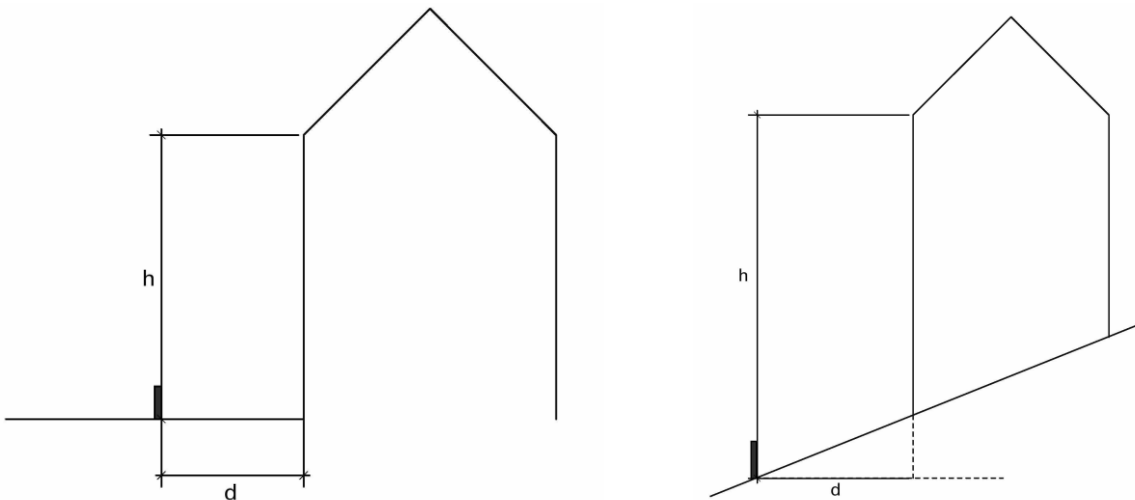
Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur UM :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres.



- $d > 4$ mètres
- $d > h/2$

Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul du secteur U, ci-après exposées.

Dans le secteur U :

- a) Construction réalisée en limite de propriété :
 - La construction de bâtiments situés le long de la limite séparative, d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m, est autorisée.
 - En cas de différence de niveau entre deux fonds contigus, la hauteur est mesurée à partir du sol le plus bas.
- b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :
 - Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m.

Dispositions générales :

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.
- Pour les piscines, pour lesquelles un recul minimum de 1m sera exigé

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions devront s'implanter à 4 mètres les unes des autres sur un même terrain.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toit du bâtiment.

Dans le secteur UM :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Les éléments bâtis au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le secteur U :

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement.

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.
2. Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.

3. Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

La reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdits.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

F/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

d) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface totale.

e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE U 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE U 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique, à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - de piscine.
- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de jeux et de sport
- d) l'ouverture de carrières

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage :
 - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économique, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique.
L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité ;
 - d'espace d'exposition-vente à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 50% de la surface de plancher du local de production et dans la limite de 300 m² de surface de plancher ;

- de services aux entreprises et à la zone, notamment restauration, vente de carburants à condition que cette activité soit liée à une activité automobile existante sur le même tènement ;
- b) l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher après travaux ne dépasse pas 60 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher totale de la construction à usage d'activité économique. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être obligatoirement maintenue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité ;
- c) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE Ui 4 - RESEAUX

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées soit par la création d'un bassin de retenues d'eaux pluviales sur la parcelle soit directement dans le réseau séparatif. Un pré-traitement pourra être demandé avant rejet.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voiries internes de la zone et avec un retrait minimum de 7 m par rapport à l'alignement de la RD83.

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Les zones ainsi dégagées doivent être plantées et engazonnées.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités autorisées ayant un caractère de service aux entreprises et à la zone pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE Ui 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions autorisées ayant un caractère de service pour la zone

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions s'implanteront à 4 mètres les unes des autres sur un même terrain.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- aux constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

1) Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit par la mise en œuvre de restanques en maçonnerie enduites. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée. La végétalisation des talus est obligatoire.

2) Aspect général des bâtiments et autres éléments

Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une recherche d'harmonie avec la nature et l'aspect des matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Toitures

Le volume de la toiture doit être en cohérence avec le site et les constructions environnantes. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les couleurs claires et vives sont interdites.

Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par un treillis soudé et/ou des haies vives composées avec des espèces locales. Elles devront garantir une transparence visuelle entre les espaces

publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 mètres sera implantée à l'arrière des clôtures. Les murs sont interdits.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation,

2 places de stationnement par habitation.

Seules les surfaces de circulation seront imperméables, les surfaces de stationnement devant permettre l'infiltration des eaux.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 15% de la surface du terrain.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement, il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement répartis de façon homogène.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE Ui 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée, où sont déjà implantés des équipements sportifs et de loisirs.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, sportifs, socio-éducatifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - Les aménagements et constructions nécessaires à la pratique des sports et des loisirs, sont admis à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
 - qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) hors zone de rencontre.

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1) Eau

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux usées

- Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le milieu naturel.
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, auquel cas il ne devra pas dépasser 3.50 m de hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale est fixée à 9 m. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et de services publics.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement.

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce.
2. Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.
3. Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect

agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

La reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdites.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

F/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitté de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations dans le cas de limite d'emprise publique, de vis-à-vis,....
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

**TITRE III – DISPOSITIONS
CONCERNANT LES ZONES A
URBANISER**

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'entrepôt commercial,
- de stationnement.

b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

c) Les installations et travaux divers suivants

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes*.

d) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

l) Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

II) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Elles doivent être compatible avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

III) Outre les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- de commerce dans la limite de 300 m² de surface de vente pour une surface totale de 500 m² de surface de plancher.
- de bureaux et de service dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

c) Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

En référence de l'article 6 des dispositions générales, les opérations de 4 logements et plus au sein des zones 1AUb devront désormais comporter à minimum 50% de logements abordables. Le nombre de logements abordables à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) hors zone de rencontre.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1) Eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés pour des raisons de sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a) Construction réalisée en limite de propriété :

- La construction de bâtiments situés le long de la limite séparative, d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m, est autorisée.
- En cas de différence de niveau entre deux fonds contigus, la hauteur est mesurée à partir du sol le plus bas.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 m.

Dispositions générales :

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.
- Pour les piscines, pour lesquelles un recul minimum de 1m sera exigé

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement. L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1 – Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

2 – Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.

3 – Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1m80. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

La reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdites.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

F/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitté de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les arbres de haute tige existants seront conservés dans toute la mesure du possible.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie de tout tènement recevant une construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface totale.
- e) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à des équipements sportifs et de loisirs. Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements de loisirs, sportifs, socio-éducatifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les aménagements et constructions nécessaires à la pratique des sports et des loisirs, sont admis à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques

ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) hors zone de rencontre.

ARTICLE 1AUL 4 - RESEAUX

1) Eau

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux usées

- Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le réseau public.

- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, auquel cas il ne devraps dépasser 3.50 m de hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de cebâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moinségale à 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructuresexclues).

La hauteur maximale est fixée à 12 m. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et de services publics.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguë le justifie, en particulier dans le. cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE 1AUL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement.

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1 – Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régaliée en pente douce.

2 – Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.

3 – Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

La reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdits.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

F/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE 1AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations dans le cas de limite d'emprise publique, de vis-à-vis,....
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AUL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE AUic1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation économique, à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire, sur le secteur des Platières.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUic1 - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de piscine.
- b) le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, et des habitations légères de loisirs.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de jeux et de sport.
- d) l'ouverture de carrières.

ARTICLE AUic1 - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) Les constructions neuves, les travaux sur constructions existantes et les installations à usage commercial (y compris sans travaux et autorisation spéciale) sous réserve qu'ils constituent un espace d'exposition-vente, dans la limite de 300 m² de surface de plancher de surface de vente au total, à condition d'être directement liés et adossés à une activité de production existante et n'excédant pas 25 % de la surface de plancher totale du bâtiment.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.
- c) Les constructions, installations ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- d) Les constructions, occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et soumises à condition ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 5 hectares pour la première tranche, et de 65 % de la surface restante minimum pour la tranche suivante, et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUic1 - 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ou la construction,
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le type de trafic généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) Le long de la RD 342 aucun nouvel accès n'est autorisé.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles seront dimensionnées :
- soit de façon suffisante pour permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères selon les règles en vigueur,

- soit elles seront conçues pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, et dans ce cas, des espaces dédiés au stockage des ordures ménagères seront aménagés le long du domaine public.

ARTICLE AUic1 - 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et téléphone¹ : ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

¹ *Sous réserve de l'accord des Administrations concernées*

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement avec des installations pour un branchement de type séparatif. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies. Aucun rejet sur le domaine public ne doit être prévu.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet de ce système de rétention devra être régulé, et rejeté préférentiellement vers le milieu naturel, plutôt que vers le réseau. En dernier ressort, il peut être accepté dans le réseau des eaux pluviales, ou à défaut dans le réseau d'assainissement unitaire, après autorisation du gestionnaire.

Les règles de dimensionnement du volume d'infiltration et / ou de rétention, ainsi que le dispositif de limitation avant rejet sont édictées dans le zonage des eaux pluviales, annexé au PLU, et à défaut, aux prescriptions du PPRNI du Garon.

Ainsi le débit de rejet devra être au maximum de 6 l/s/ha imperméabilisé, avec un débit plancher de 2 l/s. Le volume de rétention devra être dimensionné sur la base d'une pluie d'occurrence trentennale.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales à l'exclusion des espèces à feuillage persistant et résineux. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

ARTICLE AUic1 - 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.50 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, oriels, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies et des voiries internes de la zone, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Le long de la RD 342, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Disposition particulière

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les activités autorisées ayant un caractère de service aux entreprises de la zone pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUic1 - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : Les règles du PLU s'appliquent pour toute opération d'aménagement ou de construction à chaque terrain issu de la division.

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit sur limites séparatives, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic1 - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUic1 - 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée à partir de la plate-forme reconstituée. La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plates-formes est comptée en sus et limitée à 4 m depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale est fixée à **16 mètres** à l'égout de toiture, ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, silos,...).
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUic1 - 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Le traitement des dénivelés pourra être envisagé soit sous la forme d'un talus végétalisé, soit avec des enrochements ou gabions. Les murs de soutènement dont la hauteur hors sol dépasserait les 2 mètres seront formellement interdits, sauf impossibilité technique démontrée.

La végétalisation des talus est obligatoire. La hauteur des terrassements nécessaires à la réalisation des plates-formes est limitée à 4 m depuis le terrain naturel.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l’aspect et la tenue de la zone n’en soit pas altérée.

La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d’une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l’échelle générale des constructions avoisinantes.

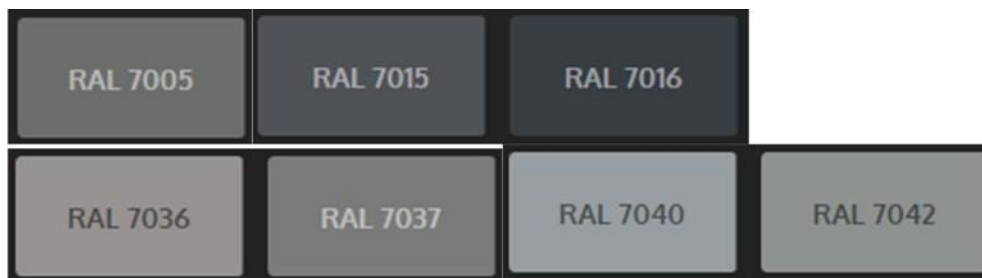
Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s’inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...). Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Si les constructions ne sont pas réalisées en bois ou en pierre ou en bardage, les couleurs des façades doivent présenter une couleur allant du gris clair au beige clair ; le blanc, les couleurs vives, criardes ou agressives sont interdites.

Les teintes employées pour les bardages doivent être dans la gamme de gris suivant le nuancier suivant : RAL 7005, 7015, 7016, 7036, 7037, 7040, 7042. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance, des couleurs lumineuses ou agressives est interdit.



La charte graphique de l’entreprise ne peut être peinte directement sur la façade du bâtiment mais doit être apposée sur un cadre amovible réticulé contre la façade principale dans la limite de 5% de la façade.

Les menuiseries

La couleur des menuiseries et des huisseries devra être de la couleur gris anthracite.

Les matériaux

Doivent être recouverts d’un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Toitures

Les pentes de toiture sont limitées à 15%. Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées. Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 15% maximum. Cette pente peut être portée à 20% dans le cas de dispositifs environnementaux (panneaux photovoltaïques...).

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux...) sur les toitures devront être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

L'emploi de matériaux réfléchissants est interdit, excepté liés aux énergies renouvelables. Les textures de matériaux doivent rester mates.

Les couvertures doivent être dans les tons rouge, gris ou végétalisés ; les couleurs claires et vives sont interdites.

Les clôtures

Cette disposition s'applique le long des clôtures séparatives des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Si une clôture est mise en place, elle sera impérativement réalisée avec du grillage de couleur verte. Ce grillage restera perméable à la petite faune (grillage en grosse maille) le long des limites Ouest et Sud de la zone AUic1 ainsi qu'en limite Sud-Est avec la zone agricole.

La clôture sera de préférence complétée par des haies multistrates composées avec des espèces locales et variées. Les clôtures devront garantir une transparence visuelle entre les espaces publics et privés. Une bande végétale d'au moins 2,50 m sera implantée le long des clôtures.

L'harmonie doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Les éléments divers

Les poubelles et les conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des abris spécifiques en harmonie avec les bâtiments.

Energie renouvelable

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Ils seront le moins visible possible depuis l'espace public. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,

- Au sol, ils pourront s’adosser à un élément d’architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou les dissimuler.

ARTICLE AUic1 - 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d’entrepôt

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureau,

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Les surfaces de stationnement des véhicules légers doivent permettre l’infiltration des eaux.

ARTICLE AUic1 - 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet d’espaces verts et de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigènes dans la proportion d’au moins 15 % de la surface du terrain, dont 1/3 devra être arboré.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l’opération.

Ces normes ne sont pas applicables lorsque les caractéristiques particulières du terrain d’assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l’angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d’espaces libres suffisants.

Dans le cas de réalisation d’aires de stationnement, il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Un traitement paysager en façade le long de la RD342 est imposé sous forme de bosquets conciliant intégration du bâti et effet vitrine des activités.

Des haies multistrates (*haie agricole accompagnée d’arbres de haute tige*) d’essences locales et variées sont imposées le long des limites Ouest et Sud de la zone AUic1, ainsi que Sud-Est en limite de la zone agricole. Le long des autres limites séparatives, de telles haies sont préconisées.

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Alisier blanc sanguin, Bourdaine, Viorne lantane,...
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes,...

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUic1 - 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE AUic1 - 15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE AUic1 - 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

**TITRE IV – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLEES**

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comporte des secteurs :

- le secteur Ah réservé au bâti dispersé
- le secteur Aa, inconstructible pour des raisons de protection agronomique
- le secteur Azh, repérant les zones humides présentes dans le territoire agricole.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ; et celle qui sont autorisées sous conditions en secteur Ah.

Toutefois, dans le secteur Aa et Azh :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

En zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Pour information, et faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole- ce qu'il faut savoir »,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.
- La surface maximale de surface de plancher à vocation d'habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250 m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.
- Les exhaussements et affouillements compatibles avec la gestion de la gestion de la zone (ex. : les retenues collinaires).

De plus, dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- La surface de plancher finale ne devra pas dépasser 250 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
 - les annexes fonctionnelles à l'habitation principales dans un rayon de 60 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines). Le nombre de dépendance est limité à deux.

Dans les secteurs concernés par l'aléa fort du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Garon, sauf exception (mentionné dans la lettre préfectorale du 16 février 2006), tout aménagement, installation ou construction nouvelle sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées :

a) Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel avec épuration par le sol sera admis; il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le réseau public.

3 - Eaux pluviales

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif ou un exutoire pour les pluviales.

- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, auquel cas il ne devras pas dépasser 3.50 m de hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale est fixée à

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m pour les bâtiments agricoles.

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement. L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1 – Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. 2 – Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.

3 – Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- la hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

- lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

- la reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

- pour les clôtures, l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdits.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitté de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

c) Les espaces boisés classés* figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

**TITRE V – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Cette zone comporte des secteurs :

- un secteur Nh correspondant aux habitations isolées dont l'aménagement est autorisé sous condition.
- un secteur Nhappr correspondant aux propriétés bâties à l'intérieur de l'arrêté préfectoral de biotope.
- un secteur Np correspondant à préservation du paysage autour du château.
- un secteur NL correspondant à la zone naturelle à vocation de loisirs.

Cette zone est partiellement concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone, sauf pour les constructions autorisées sous conditions dans les secteurs **Nh, Nhappr, NL** et **Np**.

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

Dans l'ensemble de la zone et de tous ces secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de la demande. dans les conditions fixées par la zone ou le secteur,
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Par ailleurs dans les secteurs concernés par les risques de mouvements de terrains :

- il conviendra d'éviter toute construction en fond de talweg ; un éloignement de 10 m de part et d'autre de l'axe est à appliquer. De même, on veillera à une maîtrise des rejets liquides en amont de ces secteurs.
- il conviendra d'éviter toute construction dans les pentes supérieures à 30° (ainsi que dans la zone potentiellement définie sur la carte informative, voir annexe 4)
- dans les pentes comprises entre 10 et 30°, le maître d'ouvrage devra vérifier que toute nouvelle construction réponde aux conclusions d'une étude géotechnique préalable.
- dans tous les cas, une parfaite maîtrise des écoulements est obligatoire. Aucun rejet d'eau ne sera effectué dans la pente.

Dans les secteurs **Nh**, sont autorisées :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- La surface de plancher finale ne devra pas dépasser 250 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 60 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
 - les annexes fonctionnelles à l'habitation principales dans un rayon de 60 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines). Le nombre de dépendance est limité à deux.

Dans le secteur **NL** sont seulement autorisées :

- les aménagements légers liés et nécessaires à la fonction de loisirs de la zone.

Dans le secteur **Np**, seul l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants est autorisé.

Dans le secteur **Nhappr**, les occupations et utilisations du sol devront se reporter à l'arrêté préfectoral de protection de biotope n°1719-93 du 7 Juin 1993.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du code l'urbanisme « ferme de Pré Roy », les aménagements et occupations des sols autorisés devront respecter les préconisations inscrites dans la pièces 3d du dossier.

Dans les secteurs concernés par l'aléa fort du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Garon, sauf exception (mentionné dans la lettre préfectorale du 16 février 2006), tout aménagement, installation ou construction nouvelle sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1) Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement Eaux usées

a) Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel avec épuration par le sol sera admis; il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à un prétraitement et à l'autorisation de la collectivité gestionnaire du réseau, avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales :

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif ou un exutoire pour les pluviales.
- Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement*.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, auquel cas il ne devra pas dépasser 3.50 m de hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale est fixée à 9 m. Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et de services publics.

Dans le secteur Nh :

La hauteur maximale est fixée à 9 m pour les constructions à usage d'habitation.

Autres : 4 m à l'égout du toit

Exceptions

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

A/ Aspect

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites.

B/ Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc ...

Les couleurs des façades, doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement. L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en Mairie.

C/ Mouvements de sol et talus

1 – Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Les mouvements de terre seront limités à 50 cm et la terre sera régalée en pente douce.

2 – Les talus seront plantés et les enrochements sont interdits.

3 – Les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site.

D/ Clôtures

La hauteur maximum est fixée à 1,60 m. Elles doivent être constituées par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette - hauteur maximum 0,60 m - surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

La reconstruction des clôtures existantes est autorisée, à l'identique, pour la partie ancienne du bourg et des hameaux.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent se rapprocher du nuancier annexé au présent règlement ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

E/ Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 0 et 40 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. En cas de restauration et extension mesurée, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures à un pan peuvent être en outre autorisées pour les constructions agricoles, à la condition que la qualité de l'architecture permette une intégration satisfaisante dans le site naturel et que la surface ne dépasse pas 500 m².

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge. Les couvertures en tuile, sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le territoire local, sont interdites.

F/ Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

G/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitté de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du code de l'urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

e) Les haies et boisement de berges repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.