

2 - REGLEMENT ECRIT

<u>REGLEMENT ECRIT</u>	<u>1</u>
<u>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
ZONE UA	10
ZONE UB	19
ZONE UC	28
ZONE UE.....	34
<u>TITRE 3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>39</u>
ZONE 1AU	40
ZONE 1AUE.....	50
ZONE 1AUX.....	56
ZONE 2AU	63
ZONE 2AUX.....	69
<u>TITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>72</u>
ZONE A.....	73
<u>TITRE 5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>81</u>
ZONE N	82

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.***Article R.111-2***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

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

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

2 - L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants.

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3- L'article L.111-4 du Code de l'urbanisme : La desserte des réseaux.

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

4 - L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : Le sursis à statuer.

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été

publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération

d'aménagement n'a pas été engagée.

5 - L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme : L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

6 - Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

7 - La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même

exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

8 - L'article L531-14 du code du patrimoine.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 5 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7 – ESPACE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces délimités en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration,
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics,
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres d'essences locales, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux, (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 8 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :

- **La zone UA**, noyau urbain dense de la commune composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central.
- **La zone UB** correspond à la première couronne périurbaine de la commune ayant vocation principale d'habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs :
 - Un secteur UBa, composé d'extensions urbaines denses du village, en assainissement collectif
 - Un secteur UBb, composé de hameaux et d'extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif
 - Un secteur UBc en assainissement autonome
- **La zone UE** est destinée aux aménagements collectifs.
- **La zone UC**, destinée à accueillir des activités de commerce et de service.

LES ZONES À URBANISER, (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU ». Elles comprennent :

- **La zone 1AU**, zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble notamment sur les secteurs de « Sigalères », « Lascabanès ». et « Biauguette ».
Le secteur de « Sigalères » (parcelles n° 980, 990 et 991) pourra être aménagé au coup par coup.
Cette zone peut être aménagée soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit sous forme de constructions individuelles.
- **La zone 1AUE** est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs.
- **La zone 1AUX**, destinée à accueillir des constructions à vocation industrielles et artisanales.
- **La zone 2AU**, zone d'urbanisation future fermée car la capacité des réseaux est insuffisante.
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à un besoin de foncier lié au développement démographique et à une modification du PLU.
- **La zone 2AUX**, zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, fermée car la capacité des réseaux est insuffisante.
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à un besoin foncier et à une modification du PLU.

LA ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A » et comprend :

- **La zone A**, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

LA ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « N » et comprend :

- **La zone N** protégée pour la qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

TITRE 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, correspond au centre-ville historique de la commune, au coeur de la dynamique urbaine de la ville, au long des routes de Grisolles, de Verdun, du Burgaud, des avenues de Toulouse et de la Résistance, du boulevard du Mur de Ronde et de la Place de la Liberté. Elle comprend un bâti ancien dense implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver.

Cette zone, desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, aux

commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux

2.

x les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent

x les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

x les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

x Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable

x les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées,

x à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)

x à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles 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.

2. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

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

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au

fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR(Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Quand la construction implantée sur la parcelle voisine est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m
- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 3 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des deux limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres sous sablière. La hauteur des constructions devra être harmonisée avec les bâtiments limitrophes et avoisinants.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR**1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES**

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

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

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les joints de briques foraines seront pleins et grenus, comblés au mortier de chaux et sable local.

L'utilisation de matériaux d'imitation telles que les fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois est interdite.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane de teinte rouge toulousain, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout sur 50 cm au moins. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein avec barres et écharpes. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution. La teinte bois naturel est exclue.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les appuis de baies seront constitués de briques foraines posées à plat.

Si les linteaux des ouvertures restent apparents, ils seront réalisés en bois massif ou en briques foraines appareillées.

La porte d'entrée sera axée au centre du porche afin de renforcer la régularité de la façade.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (feronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 0,80 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, le tout n'excédant pas 1,20 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierre, brique foraine et galets) ou à défaut être recouverts d'un enduit à la chaux brossé dans le même ton que la façade de l'habitation (cf. annexe I).

La haie vive est proscrite pour les clôtures sur voie ou rue.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² avec au minimum une place par logement.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ÉTABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins une surface en jardin planté et gazonné pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UA 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, correspond aux hameaux et aux vagues successives d'urbanisation de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement par des maisons individuelles. Cette zone est réservée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Secteur UBa : composé des extensions urbaines denses du village, desservi par l'assainissement collectif
- Secteur UBb : composé des hameaux et des extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif
- Secteur UBc desservi par l'assainissement autonome

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité de ces quartiers tout en permettant l'évolution du bâti.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux, à l'exception de celles visées à l'article UB2 ci-après :

2 :

- ▶ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent
- ▶ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- ▶ Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable
- ▶ les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées :

- à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
- à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles 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.

2. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3. Les constructions à usage artisanal et commercial, les extensions des constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

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

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d'au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit à l'alignement du front bâti existant
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies

Néanmoins, les aménagements et agrandissements de constructions existantes dont le retrait par rapport à l'alignement est inférieur à 3 m seront autorisés à condition que :

- le retrait existant, par rapport aux voies ne soit pas diminué
- ou
- l'agrandissement soit réalisé à l'alignement

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

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

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Pour le secteur UBa : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

Pour le secteur UBb : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.4.

Pour le secteur UBc : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

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

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

- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (feronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place

supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en

stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins une surface en jardin planté et gazonné afin de limiter l'imperméabilisation des sols (10% minimum de la surface de la parcelle privative).
- Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UB 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend un unique site à l'entrée sud du village le long de la RD3. Cette zone, localisée au cœur du village, est destinée à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des fonctions.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions à usage d'habitation

2.

- les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.

ARTICLE UC 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2- VOIRIE

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d'au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1- EAU**

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Toute construction, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, doit être implantée à 7 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou projetées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage commercial ou de service ne peut excéder 10 mètres à la sablière.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général, lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration au site.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

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

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

Sont interdits :

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

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2- Toiture

Les toitures en acrotère ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'ils intéressent l'ensemble du bâtiment à la même hauteur.

3- Façades

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doit être traité en harmonie.

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

La réalisation de rives, de faîtières, d'angles de bâtiments ou d'encadrements de baies ne doivent pas avoir une teinte contrastant avec celle de la façade.

4- Dispositifs techniques

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylônes, etc.... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

La perception de ces éléments de l'espace public est interdite sauf dissimulation complète par intégration à la composition architecturale de la façade et/ou à un traitement cohérent avec le revêtement de la façade.

5- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

6- Clôtures

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

7- Enseignes et publicité

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

Tous les dispositifs d'enseignes en saillie ou en drapeau sont interdits.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 50 m2 de surface de plancher.

2 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

► Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m2 :

1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de surface de vente.

► Commerces de plus de 200 m2 de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 4 emplacements.

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UC 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone desservie par l'assainissement collectif, est destinée principalement au sport, aux loisirs, à la culture et à l'éducation.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont admises :

- les constructions et les installations à usage d'équipements collectifs,
- les constructions de quelque destination que ce soit à usage d'accueil d'activités de loisirs ;
- les constructions à usage d'habitation liées aux activités de loisirs;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.

ARTICLE UE 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1- EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport

complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT*a-Eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale qui est de 10 mètres de l'axe de la voie.

2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres. Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR*1 – Généralités*

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 - Les mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

4 - Les clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois ou pierres.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants (essences locales).

4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UE 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la route départementale n°3 ; à l'est les sites de Lascabanes et Sigalères et à l'ouest le site de Biauguette. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court terme. Elles sont essentiellement réservées à l'accueil de l'habitat. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics. Ces zones sont desservies par l'assainissement collectif.

Certaines zones insuffisamment équipées ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Les secteurs de « Biauguette », « Sigalères » et « Lascabanès » devront être aménagés suivant

les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2.
 - ▶ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ▶ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ▶ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ▶ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
3. L'ouverture de carrières
4. Les parcs et fermes solaires
5. Les sous-sols partiels.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1. Les constructions à destination d'habitation ;
2. Les annexes des habitations ;
3. Les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone ;
4. La restauration et l'extension des constructions existantes ;
5.
 - ▶ Les aires de jeux et de sport ;
 - ▶ Les aires de stationnement ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussement du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie ;
 - ▶ Les piscines couvertes ou non.
6. Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
7. Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc...

ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront être compatibles avec le schéma d'organisation et de désenclavement de la zone 1AU, tel qu'il figure dans les orientations d'aménagement.

1-ACCÈS

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

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

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique

Celles-ci devront être revêtues.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

1- EAU

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du pétitionnaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

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

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à

l'emprise des voies actuelle et future.

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

- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies ;
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

Lorsqu'une opération d'ensemble se situe à la fois sur une zone UBa et 1AU, toute construction nouvelle pourra être implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies actuelles et futures.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur

sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Les annexes à l'habitation présentant une hauteur de moins de 2,5 m peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines,...)

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

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

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (feronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de SHON supplémentaire.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- moins de 100 m², il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- entre 100 et 500 m², il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE 1 AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 20 % de la surface en jardin planté et gazonné.
- Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.
- Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1 AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond à des terres agricoles et naturelles de la commune. Elle comprend un seul localisé à la sortie ouest du village route de d'Aucamville à Grisolles. Ces terrains sont équipés, et par leur situation, sont destinés à recevoir des équipements collectifs. L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à accompagner l'urbanisation en terme d'équipements.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1:

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

2- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation

3- les constructions à vocation d'hôtel, industrielle et d'entrepôt

4- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées

5- les terrains de camping et caravanning

6- les caravanes isolées

7- l'ouverture de carrières

8- les habitations légères de loisirs

9- les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 1AUE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1 - Les constructions à usage d'équipements collectifs;

2 - Les nouveaux logements seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE 1AUE 3- ACCÈS ET VOIRIE**1 – ACCÈS**

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

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Des voies nouvelles à l'usage des piétons et des cycles devront être prévues lors de l'aménagement de la zone, afin de sécuriser les déplacements de ces usagers.

ARTICLE 1AUE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ▶ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ▶ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourdeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et

autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1AUE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

ARTICLE 1AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
la simplicité et les proportions de leur volume ;

- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,

carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés,

les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction

initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

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

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

ARTICLE 1AUE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 - POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX:

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

2 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

3 – POUR LES RESTAURANTS :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

► Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

► Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

5 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 – Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.

3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

ARTICLE 1 AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1 AUE 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX est située au sud de la commune, au lieu- dit « Saint-Pierre » le long de la RD n°3.

Cette zone est réservée principalement aux activités artisanales et commerciales à faibles nuisances.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir le caractère et la

vocation de la zone, développer l'accueil d'activités sur la commune tout en favorisant une intégration qualitative des différentes activités.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX 2 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier ;
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs de loisirs ;
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées ;

ARTICLE 1AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 – Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipements collectifs et de Bureaux, ainsi que les entrepôts ;
- 2 – Les opérations d'aménagement à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ;
- 3 – Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;
- 4 – Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 1AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Les constructions ne seront autorisées que si elles ont un accès sur une autre voie que la R.D.17.

Conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la RD3 est interdit.

2-VOIRIE

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Pour toutes les voies : 6 mètres de chaussée
- Pour les voies en impasse : 5 mètres de chaussée. Leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement autonome regroupé privé et agréé par les services administratifs compétents.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Devront être raccordés au réseau de collecte des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE-RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4- DÉFENSE INCENDIE

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

5- DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir sur l'unité foncière un emplacement intégré au projet d'aménagement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.

Une protection végétalisée des conteneurs de stockage devra être mise en place s'ils sont implantés en bordure de voies.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Pour les routes départementales :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise

Pour les autres voies :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise
Ces marges de recul peuvent être modifiées :
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- Dans les lotissements, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE 1AUX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol de toutes les constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres. La hauteur définie est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

ARTICLE 1AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR**1-Généralités**

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

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

Sont interdits :

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

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

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

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public et la RN117.

Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

Cet article concerne donc :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – ENTREPRISES ARTISANALES, ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPÔTS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Modalités d'application

► La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;

► La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

► Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée.

ARTICLE 1AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin. planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre la RD3 et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la RD n°3 : Fondemenge, Sigalères, La Tranchée et Biauguette. Ces zones, en continuité des zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de

viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sauf mentionnés à l'article 2AU2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics ;

Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.

ARTICLE 2AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les annexes des constructions existantes devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite des voies et emprises publiques.

L'implantation n'est pas règlementée pour les autres constructions.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les annexes des constructions existantes devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation n'est pas règlementée pour les autres constructions.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.4

ARTICLE 2AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR**1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES**

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

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

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AUX

Caractère de la zone

La zone 2AUX comprend un unique site situé le long de la RD n°3 au lieu-dit « Saint-Pierre ». Cette zone, en continuité de la zone 1AUX représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à vocation industrielle et artisanale à moyen et long terme.

Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de

viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à renforcer le tissu artisanal existant.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

ARTICLE 2AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux mentionnés à l'article 2Aux ci après.

ARTICLE 2AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics.

ARTICLE 2AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article supprimé par la Loi ALUR(Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE 2AUX 9- EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Néant

ARTICLE 2AUX 12- STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE 2AUX 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AUX 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AUX 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Néant

TITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, comprend la plus grande partie du territoire communal. Cette zone est destinée à l'activité agricole exclusivement. Elle doit être protégée d'une urbanisation rampante en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Cette zone est faiblement équipée et desservie par l'assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout environnemental
- protéger les éléments paysagers du site
- prendre en compte les risques naturels (inondation)

La zone A permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que les bâtiments concernés soient repérés sur le document graphique de zonage.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception de ceux mentionnés à l'article A2, tous types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

1. Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A2
2. Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravanning
3. Les constructions et installations à usage industriel, commercial et artisanal, non directement liée à une exploitation agricole
4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
5. les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
6. les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
7. les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées
8. L'ouverture de carrières

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
6. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les équipements soient suffisants,

- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

7. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale des bâtiments d'habitation ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de ~~150~~ 250 m² 1.

8. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

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

Les parcelles riveraines aux routes départementales n'ayant pas d'accès existants ne seront constructibles que si elles ont un accès existant ou sur une autre voie ouverte au public.

2 – VOIRIE

Néant

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU

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

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

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

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

1 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 - Dans les hameaux, les constructions seront, de façon générale, implantées à l'alignement, ou en fonction de l'implantation des constructions voisines.

2 - En dehors des parties agglomérées (hameaux), les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- pour les constructions secondaires

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m

minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront

les marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux,

postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m

minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour toutes les autres constructions avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

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

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), mais aussi pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

1 - LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et

des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

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

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent pas rester en l'état.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

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

- soit par un mur de galets ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives;

- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut, le tout ne pouvant excéder ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

b- Toitures

Elles devront s'intégrer au mieux au site, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c- Les clôtures

► Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

► Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m2 de SHON et une place supplémentaire par 50 m2 de SHON supplémentaire.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► Préservation des boisements existants

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme des articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► Espaces libres et plantations

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

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

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE A 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est inconstructible et protégée en raison de sa qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

Elle comprend un patrimoine bâti de qualité (fermes) ainsi que plusieurs sites remarquables :

- La Garonne et ses affluents qui font l'objet de plusieurs protections (ZNIEFF, Arrêté de protection du biotope)
- Plusieurs sites archéologiques
- De nombreux espaces boisés dont certains classés

La zone N permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection, l'adaptation des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à préserver la qualité des sites naturels tout en autorisant une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes, mais également en prenant en compte les risques naturels (inondation).

Pour rappel, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous travaux, remblais, dépôts de matériaux (bois, balles de paille...) et matériels non ou difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, constructions, activités et installations de quelque nature que ce soit augmentant la population exposée, à l'exception des autorisations citées à l'article N2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N sont admis :

1. Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières à l'exclusion de toutes habitations.

2. Les extensions de bâtiments agricoles existants.

3. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- les équipements soient suffisants,
- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

4. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 250 m² 2.

5. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

6. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

7. En zone inondable, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI : L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans les zones désignées dans le zonage.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRI.

2 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3 – ASSAINISSEMENT

3.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. 2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3.4. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 – Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non Réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- - De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

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

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et

des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour

effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage

- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

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

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut le tout ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13-ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► *Préservation des boisements existants*

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► *Espaces boisés classés*

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► *Espaces libres et plantations*

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE N 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé