

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAVARDAC

MODIFICATION N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Communauté de communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BDIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE :	31/07/2014
DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	DE-019-2018 du 31/01/2018
ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	AR-2018-069 du 03/07/2018
ENQUETE PUBLIQUE :	du 23/11/2018 au 22/12/2018
APPROBATION :	27/03/2019

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	4
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	9
CHAPITRE 3 : ZONE UC	14
CHAPITRE 4 : ZONE UX.....	19
CHAPITRE 5 : ZONE UL	24
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE 1 : ZONE 1AU.....	29
CHAPITRE 2 : ZONE 2AU.....	35
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
CHAPITRE 1 : ZONE A	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
.....	47
CHAPITRE 1 : ZONE N	48
CHAPITRE 2 : ZONE NC	55
ANNEXES.....	58
ANNEXE N°1:.....	59
ANNEXE N°2:.....	61
ANNEXE N°3:.....	63

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

TISSU AGGLOMERE ANCIEN

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dont la qualité architecturale et le caractère patrimonial méritent d'être sauvegardés. Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités non nuisantes dans cette zone.

La zone UA comprend un sous-secteur : UAa correspondant au cœur historique de la bastide de Lavardac.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° est soumise au permis de démolir. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

5

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Eaux pluviales Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

Pour les dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

En zone UA:

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative. Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, elle doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En zone UAa :

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ;

ne peut être supérieure à :

	EGOUT DU TOIT	FAITAGE
UA et UAa	12 mètres	15 mètres

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Éléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L123-1-5. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique « éléments du paysage à préserver » seront conservés et entretenus.

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.

En zone UAa

Pour les constructions neuves et rénovations de constructions n'entrant pas dans les typologies de l'alinéa b) :

a) Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonies des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes
- couverture en tuile dont les teintes devront être dans les tons vieilles tuiles avec une pente comprise entre 33 et 40%. Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc) seront interdites
- Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas et seront interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités beiges, ocres...
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront de préférence en bois.

b) En plus pour la restauration de constructions à colombages :

- Conservation des structures bois apparentes protégées par une lasure ou un vernis coloré ton bois quand leur état et leur aspect le permet.

c) Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

- de haies vives, doublées ou non de grillage avec mur bahut. La hauteur des murs bahuts ne pourra dépasser 0,50cm et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

En zone UA

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

- Constructions à usage d'habitation : les toitures seront en tuile dont les teintes devront être dans les tons « vieilles tuiles » avec une pente comprise entre 33 et 40%.
- Autres constructions : elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent d'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ;
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB est affectée principalement à l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels (collège, équipements sportifs...). Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services et d'activités non nuisantes dans cette zone.

Le secteur UB présente un sous-secteur UBi correspondant aux zones soumises au risque inondation.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

En secteur UB :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

En secteur UBi :

- le plancher des pièces habitables devra être à un niveau supérieur à celui des plus hautes eaux connues de crues.
- Sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver le phénomène d'inondation :
 - L'adaptation, la réfection ou la reconstruction pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités sans augmentation de l'emprise au sol ni de la surface hors œuvre nette.

La construction d'annexes de type garage ou abri de jardin ou abritant des biens aisément déplaçables dans la limite de 40m² de surface de plancher.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées. La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique lié à la topographie du terrain. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

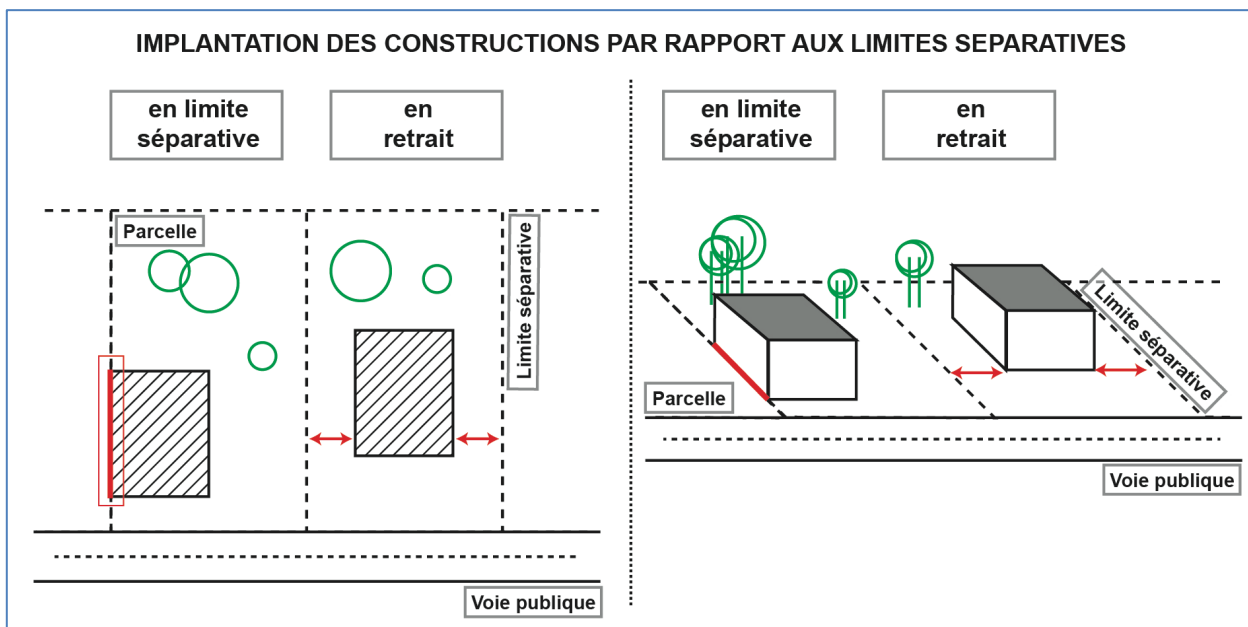
Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales peuvent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou en observant un recul minimum de 3 mètres.

Pour dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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



Toute nouvelle construction sera implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit à 3 mètres minimum d'une des limites séparatives

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas pour :

▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette

intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ;
- au fil d'eau (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DU TOITURE ET FIL D'EAU	FAITAGE ET POINT LE PLUS HAUT
7 mètres	10 mètres

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au fil d'eau (base de l'acrotère), 5 mètres au faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

12

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

- Constructions à usage d'habitation : les toitures à pentes seront en tuile.

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

D'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum ;

- Ou d'une haie vive ;

- Ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ou d'une barrière bois ou en fer forgé ou en aluminium. Sont interdits les matériaux de type canas, plastique souple.

La clôture n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UC correspond à un type d'urbanisation pavillonnaire aérée en ordre discontinu. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° est soumise au permis de démolir. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage artisanal sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être

aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES -

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) doivent permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions doivent être prises dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété ou qui le seront dans le cadre du permis de construire, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions principales doivent observer : - sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales. - un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

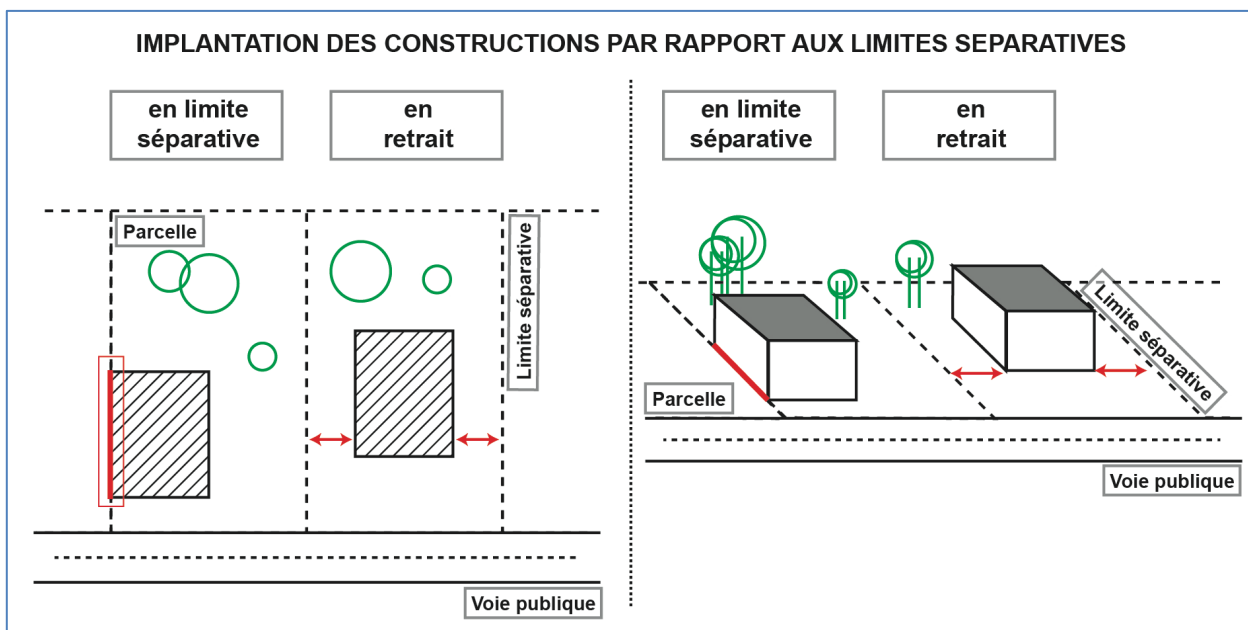
Pour dépendances (garages, abris de jardin, ...) il n'est pas fixé de règle d'implantation.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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



Toute nouvelle construction sera implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit à 6 mètres minimum d'une des limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ;
- au fil d'eau (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;

- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE ET FIL D'EAU	FAITAGE ET POINT LE PLUS HAUT
7 mètres	10 mètres

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au fil d'eau (base de l'acrotère), 5 mètres au faitage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

- Constructions à usage d'habitation : les toitures à pentes seront en tuile dont les teintes devront être dans les tons vieilles tuiles.

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

D'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum ;

- Ou d'une haie vive ;
- Ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ou d'une barrière bois ou en fer forgé ou en aluminium. Sont interdits les matériaux de type canas, plastique souple.

La clôture n'excèdera pas 2 mètres.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UC 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE UX

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UX est destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat. Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Elle comprend un sous-secteur UXi concernée par le risque inondable inscrit au plan de zonage.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

Voie classée à grande circulation

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation autres que le cas visé à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les campings;
- les habitations légères de loisirs ;
- les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel, exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- Toutes autres occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la destination de la zone

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

En secteur UX :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle s'intègre au bâtiment d'activité ;
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m².

Les constructions à destination de bureaux, de commerces et de services si elles sont directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

Pour les secteurs situés en zone inondable UXi :

- En secteur UXi : le plancher des pièces habitables devra être à un niveau supérieur à celui des plus hautes eaux connues de crues. .
- Sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver le phénomène d'inondation :
 - L'adaptation, la réfection ou la reconstruction pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités sans augmentation de l'emprise au sol ni de la surface hors œuvre nette.
 - Les changements de destination qui ne concernent que le domaine d'activités économiques les transformations mesurées de type commerce, service, bureau en excluant toute création de

logement sans augmentation du risque.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel. Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

- les constructions à destination d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.
- les autres constructions et installations doivent être implantées
 - à au moins 15 mètres de l'axe des routes départementale
 - à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des autres voies.

Dans les marges ci-dessus désignées, les aires de stationnement lorsqu'elles ne sont pas traitées de manière paysagère et les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Les constructions à destination d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones limitrophes, comptée à l'intérieur de la zone UX et fixée comme suit :

- 20 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ;
- 50 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à destination administrative liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Pour les autres constructions, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE	ACROTERE
12 mètres	15 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activités comportant des impératifs techniques particuliers.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1) Dispositions communes à toute construction

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Les constructions neuves pourront utiliser des matériaux ou des techniques innovants découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables pour leur approvisionnement énergétique, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tous les matériaux qualitatifs sont autorisés. Les couleurs vives peuvent être utilisées pour les logos ou symboles et enseignes ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux et les menuiseries. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

b. Couvertures et toitures

Les toitures à pentes traditionnelles ou à redans successifs doivent être masquées par des relevés d'acrotères en contre bardages. Les toitures terrasses ou autres formes contemporaines, doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur dessin et leur volumétrie et être réalisées en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments. Elles peuvent être végétalisées.

c. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux rigides dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1.80 m, de couleur vert sombre doublée de haies végétales), sauf nécessité impérative liée au classement de l'établissement.

Les portails à panneaux pleins sont interdits.

2) Dispositions particulières

a. Constructions neuves

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les façades sont composées simplement et présentent une unité architecturale sur toutes les faces.

ARTICLE UX 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

1) Aire de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Les aires de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

2) Aire de stockage

La position des aires de stockage et de stationnement doit figurer dans la demande d'autorisation. Le

projet doit s'attacher autant que possible à masquer visuellement par un positionnement judicieux au regard des constructions et projets alentours.

Les aires de stockage doivent être masquées par une haie végétale composée de végétaux permettant une occultation permanente, ou par un mur maçonné enduit ou tout élément d'architecture en harmonie avec le bâtiment.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UX 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface. Les espaces verts doivent représenter au moins 10 % de la surface totale du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte.

Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige.

Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

Le seuil d'imperméabilisation maximale des parcelles privées ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE UL

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UL est destinée aux équipements sportifs et de loisirs de la commune de Lavardac ainsi qu'à l'activité liée à la pratique de l'ULM.

RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation
- les hébergements hôteliers
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les commerces
- les activités d'artisanat
- les activités d'industrie

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

L'installation de toilettes sèches est autorisée sur la base ULM.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés afin d'assurer une bonne visibilité.

2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel. Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent intégrer les modes de « déplacement doux » au-delà des emprises dédiées aux voies.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public

doit être raccordée au réseau d'eau potable.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des prescriptions imposées par d'autres législations et notamment, la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

L'installation de toilettes sèches est autorisée sur la base ULM.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....).

Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site. Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public, lorsqu'il existe, que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3) Électricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprise publiques.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions devront respecter une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins égale à 3 m.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT ET AIRES DE STOCKAGE

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

27

ARTICLE UL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU, non ou insuffisamment équipé, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone comprend 2 secteurs :

- 1AU : secteur d'urbanisation soumis à une opération d'ensemble
- 1AUs : secteur d'urbanisation soumis à une opération d'ensemble. L'opération comprendra 100% de logements sociaux.

RAPPEL :

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur 1AU:

Sont admises les occupations et utilisations du sol non édictées à l'article 1 sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble.

En secteur 1AUs :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatible aux orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble :

- 100% de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement seront affectés à des logements sociaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

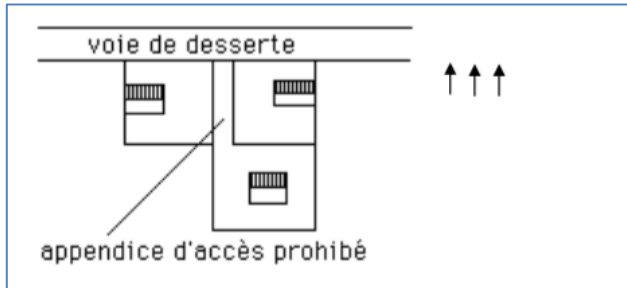
3.1 Accès :

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment lorsqu'ils sont situés à moins de 10 m des angles de voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



3.2 Voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'aménagement de la partie terminale des impasses doit permettre de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

30

4.1: Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux résiduaires :

Toute construction et installation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Les rejets des installations classées doivent être subordonnés au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales :

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 sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Electricité - Téléphone - Télédiffusion

- les réseaux doivent être réalisés par câble enterrés. - la possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation. - l'éclairage type

public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation. - la possibilité de raccordement au réseau câblé doit être prévue lors de la demande d'autorisation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des différentes voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- lorsque le projet concerne un équipement public, un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif. L'ensemble des dispositions de cet article s'applique à l'assiette des opérations mais également à l'intérieur des opérations.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, les constructions doivent respecter une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à des critères de performance énergétique, une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- au fil d'eau (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique ;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE ET FIL D'EAU	FAITAGE ET POINT LE PLUS HAUT
7 mètres	10 mètres

La hauteur des dépendances ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit, 4 mètres au fil d'eau (base de l'acrotère), 5 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Toitures

- Constructions à usage d'habitation : les toitures à pentes seront en tuile dont les teintes devront être dans les tons « vieilles tuiles ».

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

D'un mur de maçonnerie de petits éléments enduits d'une hauteur de 1,2 mètre maximum,

- Ou d'une haie vive,

- Ou d'un mur bahut de 0,20 à 1,20 mètre de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ou d'une barrière bois ou en fer forgé ou en aluminium. Sont interdits les matériaux de type canas, plastique souple.

La clôture n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°3 du présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres. Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70

%.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco station, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de relevage...), si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

▪ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

36

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il peut être dérogé à l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la mesure où les procédés de construction utilisent des moyens de chauffage ou éléments techniques innovants ou respectueux de l'environnement, nécessitant l'utilisation de surfaces au sol disponibles, non plantées par des arbres de haute tige. Toutefois, même dans ce cas, le caractère paysager des surfaces doit être assuré notamment par un simple engazonnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est destinée aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend :

- le sous-secteur Aha correspond au hameau patrimonial d'Estussan.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Voie classée à grande circulation

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au document graphique: « Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre », les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° est soumise au permis de démolir. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Changement de destination des bâtiments agricoles

Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage (étoile).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A uniquement :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des extensions et annexes des bâtiments d'habitation aux conditions fixées à l'article A2 ;
- Toute construction, installation ou utilisation du sol non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif ;
- Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination à l'exception de ceux identifiés aux documents graphiques (étoile) ;
- Les exhaussements du sol de plus d'un mètre par rapport au terrain naturel exceptés lorsqu'ils concernent un projet de construction ;
- L'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

En zone Aha :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat

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

En zone A :

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

Les constructions à usage agricole et leurs extensions.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'activités.

L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation.

Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.

Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

Toute infrastructure liée à l'irrigation est autorisée.

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension et les annexes sont autorisées selon les règles ci-dessous :

Pour les extensions :

Elles devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que l'extension reste inférieure à la construction principale existante :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site. L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site, elle doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

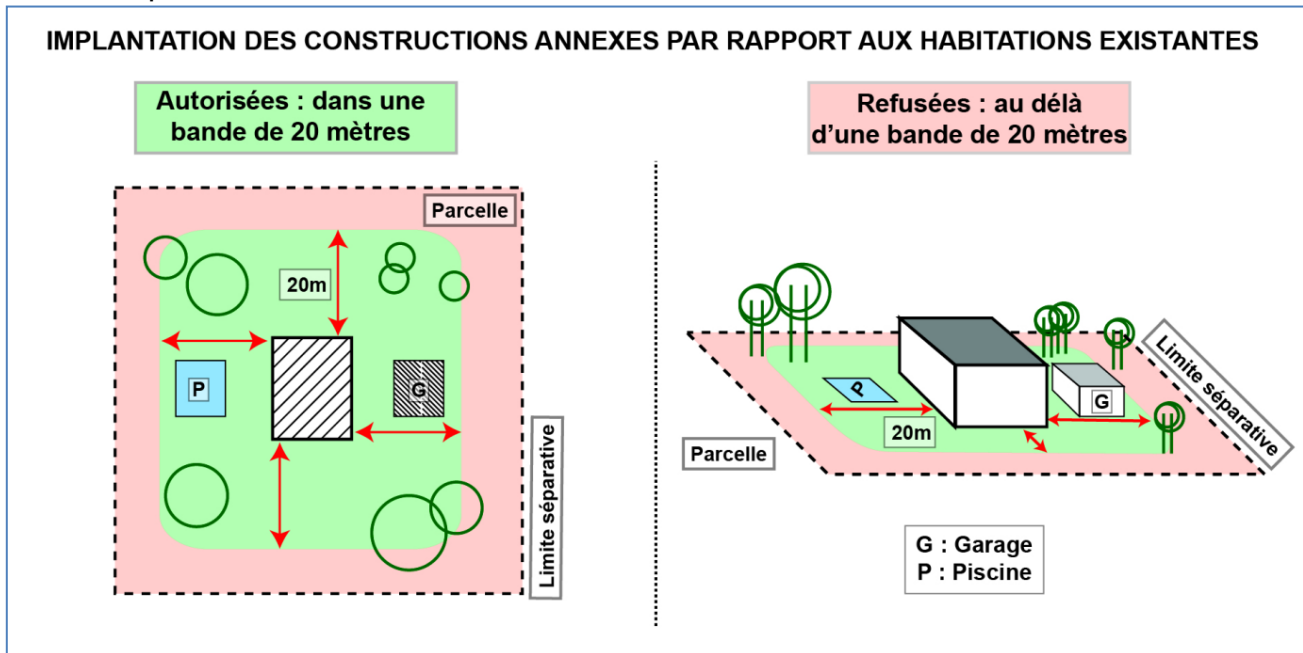
Pour les annexes :

Elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages. Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date. La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

La règle la plus favorable s'appliquera sous réserve que l'annexe reste inférieure à la construction principale existante :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Des dérogations sont possibles pour les annexes à usages de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Des dérogations pourront être prévues :

- si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers.
- dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment)

En zone Aha :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'une bonne insertion dans le paysage environnant

Les annexes non habitables à condition qu'elle ne représente que 50m² maximum

SECTION II –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Lorsque l'alimentation en eau ne peut s'effectuer par un branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit se faire par des canalisations souterraines.

2) Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

En secteur Aha uniquement :

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

Tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public lorsqu'il existe que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant ou d'impossibilité de raccordement, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, ils seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

3) Electricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En secteur Aha :

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit en respectant une marge de recul d'au moins 3 mètres.

Dans tous les autres secteurs :

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.

Toutefois, l'implantation est portée à

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 930 en dehors de la zone agglomérée

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

En secteur Aha uniquement :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

Ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE ET FIL D'EAU	FAITAGE ET POINT LE PLUS HAUT
7 mètres	10 mètres

La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

La hauteur pour les constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

1) Dispositions communes à toutes constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

b. Clôtures

Les murs de clôture et les talus arborés existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents ou de panneaux PVC et de brande est interdit.

2) Dispositions particulières

a. Bâtiments d'exploitation

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

b. Constructions à usage d'habitation

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans l'environnement existant. Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les toitures traditionnelles doivent être constituées en tuile. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises. Les châssis de toiture doivent être encastrés.

c. Extensions et dépendances

Une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

En secteur Aha uniquement :

Pour les constructions neuves et rénovations de constructions n'entrant pas dans les typologies de l'alinéa b) :

d) Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonies des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes
- couverture en tuile dont les teintes devront être dans les tons vieilles tuiles avec une pente comprise entre 33 et 40%. Toutefois, pour les extensions, les couvertures d'un autre type de toiture (végétalisé, zinc) seront interdites
- Pour l'installation de panneaux solaires, chaque projet sera étudié au cas par cas et seront interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.
- Les enduits sur les murs seront à la chaux et choisis dans les teintes claires et les tonalités beiges, ocres...
- Les menuiseries (portes, fenêtres, volets) seront de préférence en bois.

e) En plus pour la restauration de constructions à colombages :

- Conservation des structures bois apparentes protégées par une lasure ou un vernis coloré ton bois quand leur état et leur aspect le permet

f) Les clôtures en limite de voie publique devront être constituées quand elles existent :

- de haies vives, doublées ou non de grillage avec mur bahut. La hauteur des murs bahuts ne pourra dépasser 0,50m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments d'exploitations doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées

SECTION III –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend un sous-secteur N1 compris dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

Une partie de la zone est concernée par le risque inondable inscrit au plan de zonage.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone N :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non, y compris les dépendances et annexes, même ne comportant pas de fondations autres que celles visés à l'article N2 ;
- toutes nouvelles constructions, à usage d'habitation ou non même ne comportant pas de fondations autres que celles visées à l'article N2, à l'exception des dépendances et annexes de bâtiments d'habitations existants aux conditions fixées à l'article N2 ;
- toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N2 ;
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2 ;
- le camping et le caravanage sous quelle que forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- l'installation de nouveaux pylônes de radiotéléphonie ;
- l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m de hauteur.

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :

- de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- au sein de la zone inondable inscrit au plan de zonage, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans sous réserve qu'il ait été édifié régulièrement ;
- 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 ;
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

Dans la zone N :

Les constructions d'habitations pourront faire l'objet d'une extension et les annexes sont autorisées selon les règles ci-dessous :

Les extensions seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

Les extensions seront limitées ou mesurées.

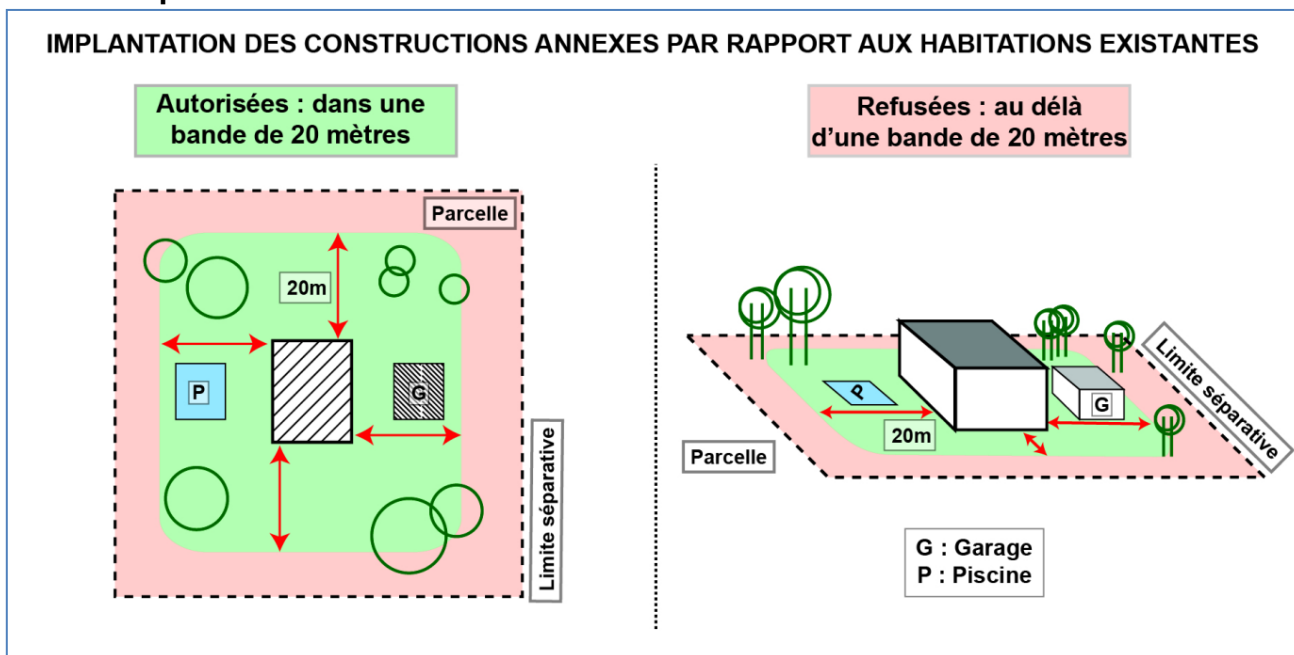
La règle la plus favorable s'appliquera : sous réserve que l'extension reste inférieure à la construction principale existante :

- soit 60 m² de surface de plancher ;
- soit 30% de la superficie l'habitation principale.

La hauteur des extensions sera au maximum celles de l'habitation principale sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes, elles doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

Zone d'implantation



Les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues pour les annexes destinées aux animaux (exemple chevaux) lorsque les constructions sont à un usage de loisirs et ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole.

Dans ce cas, les annexes seront implantées dans un périmètre de 50 mètres maximum d'un point de l'habitation principale.

Emprise et densité :

La règle la plus favorable s'appliquera :

- soit 60 m² maximum de surface par annexe ;
- soit 30% de la surface de l'habitation principale.

Les piscines ne sont pas soumises au plafond encadrant la surface des annexes.

Les annexes seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'annexes pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois. L'annexe doit demeurer inférieure à la construction principale.

Hauteur :

La hauteur des annexes à l'habitation ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

L'extension et l'annexe doivent être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Dans la zone N1 :

La réfection et l'aménagement dans le volume existant des constructions à usage d'habitation Les annexes non habitables d'une surface de plancher maximale de 20m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1) Alimentation en eau potable

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2) Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

3) Electricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques. Toutefois, l'implantation est portée à

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 930 en dehors de la zone agglomérée

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE ET FIL D'EAU	FAITAGE ET POINT LE PLUS HAUT
7 mètres	10 mètres

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants à maintenir et entretenir, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :

- haies végétales d'essences locales
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre au dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 mètre.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

L'annexe n°1 au présent règlement fixe les normes applicables.

ARTICLE N 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir l'activité liée à la carrière.

Une partie de la zone est concernée par le risque inondable inscrit au plan de zonage et inscrit en secteur Nci.

RAPPEL

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques PPR retrait-gonflement des sols argileux approuvé le 21 décembre 2006 par arrêté préfectoral. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Une étude géotechnique de niveau G11-G12 est prescrite par le PPRN.

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

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non énumérées à l'article Nc2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité de la carrière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 3 - VOIRIE ET ACCES

1) Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

2) Voies de desserte

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée ou accès non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

2) Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés de manière à favoriser une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et à limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus de préférence selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante....).

Les bassins de rétention devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

3) Electricité et réseaux de communication

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Nc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Non réglementé.

ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nc 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

ARTICLE Nc 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE Nc 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, installation, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel. Les bâtiments liés aux activités doivent être masqués par une haie plantée composée d'essences variées

57

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE Nc 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Nc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N°1:

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT :	
Constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	2 places par logement ou 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations (pour l'instruction des permis d'aménager)	10% du nombre de lots envisagés en places publiques (ou dites « visiteurs »)
Constructions collectives à usage d'habitations	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Foyer de personnes âgées et maison de retraite	1 place pour 400 m ² de surface de plancher
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par 80 m ² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF :	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

ACTIVITES :	
Etablissement industriel ou artisanal	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage
Immeuble à usage de bureaux – services	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce jusqu'à 300 m ²	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher créée
Commerce pour les unités de surface de 300 m ² à 2000 m ²	7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m ² de surface de plancher.
Commerce à partir de 2000 m ² de surface de plancher	7 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 2000 m ² et une place supplémentaire par tranche de 20m ² de surface de plancher.
Hôtel, restaurant et résidence séniors	1 place de stationnement pour une unité et 1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, réception, conférence...

EQUIPEMENTS :	
Etablissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2ème degré	2 places par classe *
Etablissement hospitalier et clinique	50 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	100 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	1 place pour 5 personnes assises
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Camping	1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Pour les projets de constructions collectives :

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Pour les constructions individuelles :

Il convient de compter 15 m² pour les places de stationnement dites « du midi » hors accès.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

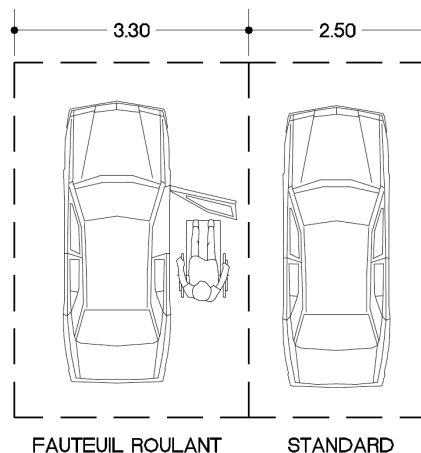
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

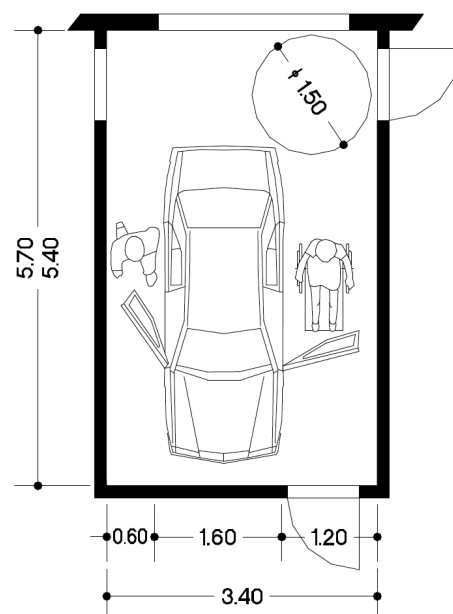
Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



FAUTEUIL ROULANT

STANDARD



DEFINITIONS

Accès : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : tout édifice d'une emprise au sol maximale de 50 m², détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

Attique : Construction élevée au-dessus de la corniche d'un entablement pour masquer la naissance du toit.

Clôture : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

Coefficient d'emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher et la surface de l'unité foncière.

Comble : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Emplacement réservé : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social).

Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Egout de toiture : partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

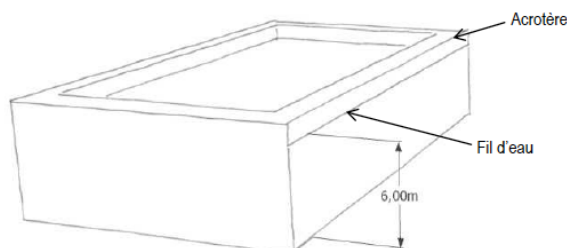
Emprise au sol : projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher.

Façade : paroi extérieure d'une construction.

Faîtage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants.

Fil d'eau : La cote du fil d'eau est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions comportant des toitures terrasses.

Il s'agit de la hauteur de la toiture sans compter la hauteur de l'acrotère :



Fond de parcelle : Les limites de fond de parcelle sont les limites rejoignant deux autres limites de propriété n'aboutissant pas au domaine public ou privé.

Hauteur maximale : différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel avant travaux.

Limite séparative : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

Pignon : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

Reconstruction : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

En retrait : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

Surface de plancher : surface close et couverte de chaque niveau d'un bâti, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur pour ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les aires de stationnement, les caves ou celliers, les combles et les locaux techniques sont, sous certaines conditions, exclus du calcul de la surface.

Unité foncière : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Voirie : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

ANNEXE N°3:

CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
AMENAGEMENT	Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbaine	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	Tendre vers des écoaménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limiter l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
	Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.
			Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité. Pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.
BATIMENT NEUF	Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
		Améliorer la qualité du bâti	Qualité des ouvertures
	Isolation thermique		Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
	Efficacité des moyens de production de chauffage		Mettre en oeuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
	Energies renouvelables		Proposer les énergies renouvelables en tant

			qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	Accroître l'efficacité des installations techniques	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien. Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des Consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
		Construire des bâtiments « écologiques »	Matériaux et systèmes constructifs
BATIMENT A REHABILITER	Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »	Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation.
		Qualité des ouvertures	Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en oeuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.