

4.1

Règlement écrit



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	38
LEXIQUE	42

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Noueilles.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :

Article R.111-2 : relatif à la sécurité et salubrité publique ;

Article R.111-4 : relatif à la conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;

Article R.111-26 : relatif à la préservation de l'environnement ;

Article R.111-27 : relatif au respect des sites et du paysage et du patrimoine naturel et urbain.

2. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA et UB ;
- zones à urbaniser : AU0 ;
- zones agricoles : A ;
- zones naturelles : N et secteurs Nco.

1. Les zones urbaines sont :

Elles correspondent au territoire déjà urbanisé de la commune, ou à des terrains libres. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone **UA** : cette zone correspond au centre ancien du village. Ce secteur à dominante d'habitat accueille également des services publics d'intérêt collectif.
- La zone **UB** : cette zone correspond à la zone urbaine existante sur la commune. Cette zone est composée d'une dominante d'habitat récent plus ou moins dense.

2. Les zones à urbaniser sont :

Elle constitue les territoires à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation avec un phasage en cohérence avec le SCoT et sous forme d'opérations d'ensemble en respectant les

principes d'aménagement énoncé dans les orientations d'aménagement, à plus ou moins long terme.

Elles nécessiteront une modification du PLU et devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation et la servitude de mixité sociale conformément au Plan Local de l'Habitat en vigueur.

3. Les zones agricoles sont :

La zone **A** : elle constitue un espace à protéger en raison de son potentiel agronomique. Les bâtiments à usage d'habitation existants pourront faire l'objet d'extensions limitées. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est permis.

4. Les zones naturelles sont :

La zone **N** : elle constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Cette zone comprend le sous-secteur **Nco**, qui traduit le corridor écologique.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

6. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des **espaces boisés classés** au titre de l'article L.113-1 sont repérés aux documents graphiques,
- Des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des **éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Des **zones inondables** délimitées par la Cartographie Informatique des Zones Inondables liée au débordement du ruisseau de l'Hyse,
- Un **PPR retrait/gonflement des argiles** a été approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2013.

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 – INSTALLATIONS DIVERSES

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, etc. sera assurée dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

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

ARTICLE 8 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Les sites archéologiques sont régis par les textes suivants :

- Code du patrimoine L522-5, décret n° 2004-490 du 3 juin 2004
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (Z.A.C, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 4 alinéa 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.
- Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ». Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, (32 rue de la Dalbade – BP 811 - 31080 Toulouse cedex 6 - tél. 05.67.73.21.14 - fax. 05.61.99.98.82).
- L'Art. 322-3-1 du Code pénal prévoit que : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende, lorsqu'elle porte sur :
 - un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
 - une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)».

ARTICLE 9 – CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 7 avril 2016, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 7 avril 2016, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir.

ARTICLE 11 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 12 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 13 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du conseil municipal du 7 avril 2016, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 14 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Ce patrimoine de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Habitation Références cadastrales : A232	Vieux château Références cadastrales : A179	Dépendances Références cadastrales : A114	Ferme de Cizerol Références cadastrales : B159	Propriété des Grèzes Références cadastrales : A218
Mairie Références cadastrales : A121	Puits fontaine	Maison Boyer Références cadastrales : A142	Maison Caunes Références cadastrales : A143	Propriété de Marty Références cadastrales : A90
Croix de Marty	Statue de la Vierge	Croix de Paraillet	Puits de l'église	Ancien presbytère

	Références cadastrales : B409	Références cadastrales : B134		Références cadastrales : B407
Croix de Grèzes				
Site archéologique				
Références cadastrales : Section A, Parcelles : 90, 109, 111, 113, 114, 119, 120, 121, 122, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 154, 155, 156, 160, 163, 169, 174, 175, 176, 179, 181, 182, 203, 204, 230, 232, 235, 269				

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA



ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
2. Les constructions à usage industriel, agricole et forestière ;
3. Les carrières ;
4. Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable;
5. Les dépôts à ciel ouvert de tous types de matériaux,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées à l'artisanat ou aux commerces sont autorisées à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
2. Pour les éléments à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès (desserte d'un seul lot) :

- 1.1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.
- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.

Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3.5 mètres

Pour les voies en impasse de plus de 50 mètres ou de plus de 3 logements, il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3. Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de cheminements doux, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1. Le long des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :

Toute nouvelle construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Hors des voies avec prescriptions d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et futures.

3. Toutefois (hors des voies avec prescriptions d'urbanisme) :

- 3.1. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

- 3.2. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

- 3.3. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

- 3.4. Lorsque l'unité foncière du projet est en contact direct avec au moins deux voies ou emprises publiques, la règle ne pourra s'appliquer que sur l'une des voies ou emprises publiques.

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

- 1. Le long des voies avec prescriptions** d'urbanisme signalées au règlement graphique par une légende spécifique :

Toute nouvelle construction devra s'implanter d'une limite séparative à l'autre ou sur une limite séparative et à au moins 1 mètre de l'autre.

- 2. Hors des voies à prescriptions :**

Toute nouvelle construction devra s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois :

- 2.1. La construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative, et à condition que la longueur cumulée sur ladite limite séparative ne dépasse pas 8 mètres.
- 2.2. Les extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. A l'intérieur de la marge de reculement pourront être admis les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, débord de toiture, poutres, encorbellement...) avec une saillie maximum de 0,5 m par rapport à la construction.
4. Le bassin des piscines non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

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

Sans Objet.

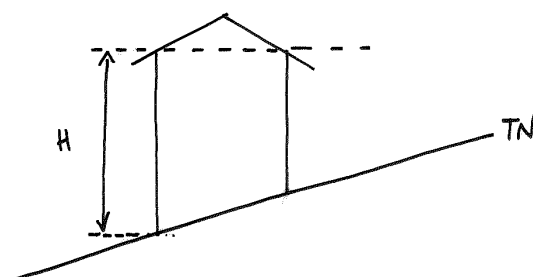
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée du point le plus bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).



ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement ou terrassement inutile :

- Les mouvements de terre supérieure à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Les enrochements de plus d'un mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative.
- Les murs de soutènements sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

2. Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35%.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Les clôtures sont autorisées si elles ne dépassent pas 1.60 mètres.

Les clôtures sur rues seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées sans soubassement soit d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 1.2 m.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas réglementées.

Les murs de soutènement et les clôtures sur rue ne peuvent dépasser 2 mètres.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements pour les vélos sont recommandés, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives : un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UA 13 – ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UA 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
2. Les constructions à usage industriel,
3. Les carrières,
4. Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
5. Les dépôts à ciel ouvert de tous types de matériaux,

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions destinées à l'artisanat ou aux commerces sont autorisées à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
2. Pour les éléments à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.
3. En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, pour les secteurs de plus de 500m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher totale sera affectée à du logement social.
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès (desserte d'un seul lot)

- 1.1. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets.
- 1.4. La largeur minimale de tout accès doit être de **3** mètres.

2. Voirie (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination ou de

l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir, enfin être adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Toutes les voies en double sens auront une largeur de chaussée égale ou supérieure à 5 mètres.
Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée sera égale ou supérieure à 3,5 mètres

Pour les voies en impasse de plus de 50 mètres ou de plus de 3 logements, il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

3. Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de pistes cyclables, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera

obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4. Collecte des déchets urbains

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets » jointe au dossier.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des voies publiques et à 6 mètres minimum de l'emprise publique de la route départementale RD19.
2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
3. Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres minimum des voies et à 6 mètres minimum de l'emprise publique des routes départementales.
4. A l'exception des routes départementales, lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
2. La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative.
3. Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m.

4. Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
5. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Sans Objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

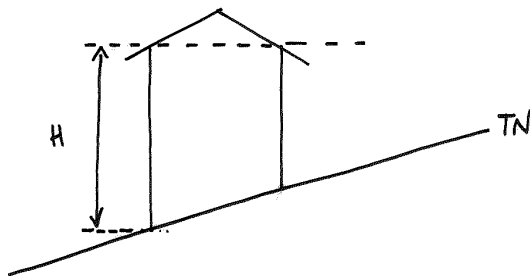
L'emprise au sol correspond au rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, à la surface de la parcelle. Les piscines n'entrent pas dans le champ du calcul d'emprise au sol.

50%

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée du point le plus bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics ne sont pas soumis à ces règles.

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

1. Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement ou terrassement inutile :

- Les mouvements de terre supérieure à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- Les enrochements de plus d'un mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative.
- Les murs de soutènements sont limités à 1,50 mètre de hauteur.

2. Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier...).

Les bardages métalliques ou plastiques sont interdits.

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

Les accessoires de toiture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles. Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture. Les coffrets électriques gaz devront être encastrés dans la maçonnerie et masqués par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton). Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

4. Clôtures

Les clôtures sont autorisées si elles ne dépassent pas 1.60 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un grillage doublé d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées sans soubassement soit d'un muret surmonté ou non de grillages ou lices, d'une hauteur totale maximum de 1.60 m, et sans que le muret ne puisse dépasser 1.20 m.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas règlementées

Les murs de soutènement et les clôtures sur rue ne peuvent dépasser 2 mètres.

5. Aires de stationnement des ensembles de constructions ou installations

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes),
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher,
- les changements de destination des constructions,

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions, sauf celle d'habitation.

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur.

- Pour les constructions, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les emplacements pour les vélos sont recommandés, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

- Pour les constructions à usage d'habitations collectives : un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison d'une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

1. Espaces boisés classés

Sans Objet.

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans Objet.

**ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0



ARTICLE AU₀ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol autres que celles admises à l'article AU₀ 2.

ARTICLE AU₀ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et opérations nouvelles ne pourront être autorisées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
2. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, à condition d'être compatible avec la future opération d'aménagement.
3. Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées dans la limite d'une extension de 80 m² de surface de plancher (calculé à partir de la date d'approbation du PLU).
4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE AU₀ 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1. Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement, surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, etc doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.

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

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement, surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

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

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 13 - ESPACES BOISES CLASSES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE AU₀ 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

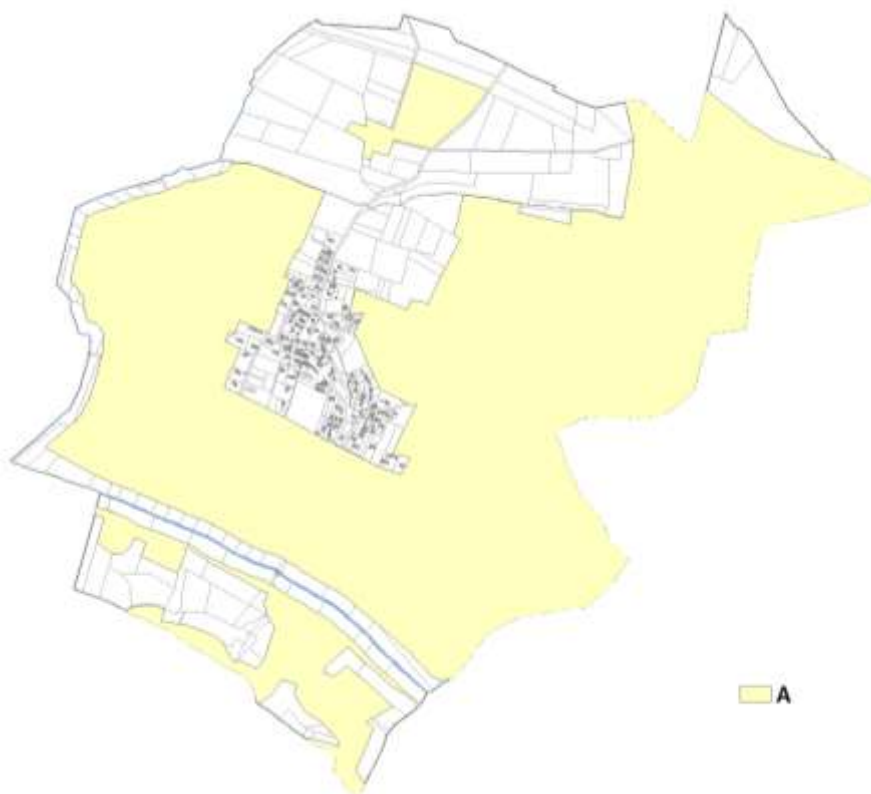
Sans Objet.

ARTICLE AU₀ 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article A2 et de celles nécessaires à l'activité agricole, et des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes sont autorisées, à condition que ces constructions soient nécessaires et liées à l'activité agricole. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² pour une construction nouvelle.
2. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone. La surface de plancher devra être inférieure à 80 m².
3. les constructions et ouvrages liés à la station d'épuration sont autorisés.
4. Les changements de destination des bâtiments existants identifiés sont autorisés pour un usage d'habitat, hôtelier, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :
 - ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)
 - et ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique
 - et les équipements sont suffisants (accès et réseau)
 - et ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine
5. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une extension de 50 m² de surface de plancher, sans que la surface existante et projetée ne dépasse 250 m² de surface de plancher.
6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès (desserte d'un seul lot)

- 1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Lorsque le terrain 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.

- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

2. Voirie (desserte de plus d'un lot)

- 2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le service de collecte des déchets.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Voies nouvelles en impasse

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'alimentation en eau

Toute construction nouvelle, selon son usage, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.

En l'absence de réseau collectif :

- Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface de la parcelle, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.
- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2.2. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de l'axe des voies publiques.
2. A l'exception de la RD 19 où les constructions nouvelles doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
3. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.
Le bassin des piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

4. Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
5. Pour les constructions déjà existantes, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant, à condition que ceci ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

2. Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, ou les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.

Les piscines non couvertes doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Sans Objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

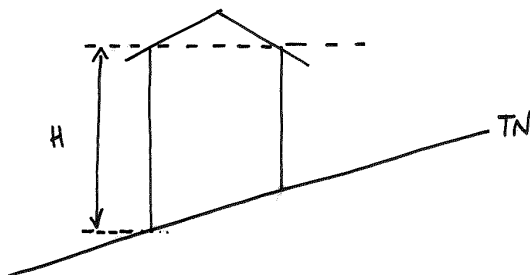
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée du point le plus bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1)
- 12 mètres pour toute autre construction.



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

1. Clôtures

Si elles existent les clôtures seront doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées.
En zone inondable, les clôtures doivent en outre être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.
2. Le stationnement des véhicules et ses dessertes (évolution des véhicules) doivent correspondre aux besoins des constructions.

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

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

Espaces libres et plantations

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.
2. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans Objet.

ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans Objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2 et des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans toute la zone :

- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatible avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Sécheresse annexé au dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013.

3. Exceptée dans la zone Nco :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.
- En zone inondable le plancher bas des constructions autorisées sera situé au-dessus de la cote des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les travaux nécessaires à la réalisation d'accès aux constructions autorisées existantes ou futures sont autorisés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans Objet.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1. Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation forestières doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

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

1. Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.
2. Les constructions nécessaires à l'exploitation forestières doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans Objet.

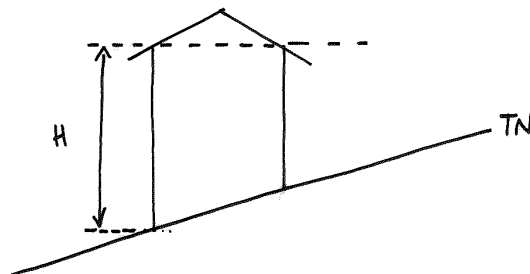
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée du point le plus bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière ou de jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.



ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

1. clôtures

Si elles existent les clôtures seront doublées d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées.

En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

En secteur Nco, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans Objet.

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

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU (annexe n°5.3.7).

Espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige devront être conservés ou remplacés.

Les aires de stationnement publiques ou privées devront comporter un arbre de haute tige par quatre emplacements de voiture.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans Objet.

ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans Objet.

LEXIQUE

ACCES / VOIRIE

Accès : un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Voie : un accès desservant deux lots ou plus, qu'il soit en servitude, en copropriété ou indivision, est considéré comme une voie. Dès lors qu'il est existant avant le projet de division, les caractéristiques des voies imposées seulement à la création de voies nouvelles ne s'appliquent pas.

ACROTERE

Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

ADAPTATION MINEURE

Il s'agit d'un faible dépassement de la norme, pour des motifs résultant limitativement, de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

ANNEXE

Une construction de type garage, abri... distante de la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

BATIMENT PUBLIC

Il s'agit des équipements de superstructure qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin (ex. bâtiments municipaux, écoles, équipements culturels, associatifs, sportifs, établissements hospitaliers,...).

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. On distingue les catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (*croquis 18*)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (*croquis 19*)

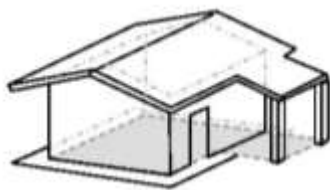
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol fini et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

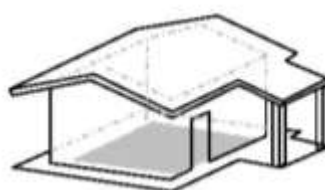
Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

De plus les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

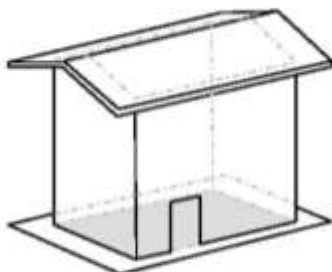
Croquis 18



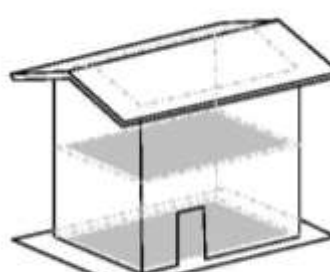
Croquis
18bis



Croquis 19



Croquis19bis



Emprise au sol

HAIE VIVE

C'est une clôture formée de plantations - arbres, arbustes, épineux, ... - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :



HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui la sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière, qui entraîne la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement.

PANNE SABLIERE

C'est la ligne, généralement horizontale, déterminée par l'assise de la pièce maîtresse, posée sur l'épaisseur de la partie supérieure d'un mur extérieur, en longueur dans le même plan que celui-ci, et supportant généralement le pied des chevrons.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.