



Altereo
2 av Madeleine Bonnaud
Parc d'Activités Point Rencontre
13770 VENELLES
Tél : 04 42 54 00 68



COMMUNE D'ONDES

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : REGLEMENT

Historique du PLU	
Modification N°3	
Modification simplifiée N°2	4 juillet 2018
Modification simplifiée N°1	18 février 2013
Approbation du PLU	19 décembre 2011



S O M M A I R E

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	12
CHAPITRE III - ZONE UX	21
CHAPITRE IV - ZONE UE	27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	33
CHAPITRE I - ZONE 1AU	34
CHAPITRE II - ZONE AU0	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51
CHAPITRE UNIQUE ZONE N	52
ANNEXE PALETTE DES TEINTES ET DES MATERIAUX	58



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.

A l'image de l'ensemble du territoire communal, la zone UA est concernée par un risque d'inondation faible à moyen à fort dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 29 juillet 2005, repris dans le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de la zone UA se conformera aux prescriptions édictées dans le PPRI annexé au PLU, reporté au plan de zonage.

Pour sa majeure partie, la zone est exposée à des aléas d'inondation moyens ou faibles (couleur bleu sur le plan de zonage) qui "peut admettre des exceptions au principe d'inconstructibilité en zone inondable, sous la réserve de prescriptions spécifiques et la mise en oeuvre de mesures de prévention quant à l'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes."

Une frange de la zone UA est quant à elle exposée à des aléas d'inondation forts (couleur violette sur le plan de zonage) qui imposent de limiter "les nouvelles implantations humaines car elles sont exposées à des aléas forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau et vitesse du courant)".



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

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA2

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- L'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités, ou recevant du public seront autorisées sous réserve d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux et que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à vocation d'hébergement ou d'accueil, à titre temporaire ou permanent, d'un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sont autorisés sous réserves de remplir les conditions nécessaires prescrites dans le PPRI.
- De même, les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel; de loisirs, de sports ou de services sont autorisées sous réserves de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux.



- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

Sont autorisés sous conditions dans la zone violette (risque fort) du PPRI :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation constituant uniquement des "dents creuses" au sein de la zone à condition que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC et qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m². Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC. Dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA-3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

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

Lorsque la construction est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

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

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.



Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Il est recommandé de limiter l'aménagement des voies en impasse. 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.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UA-4 - DESSERTÉ 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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement 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.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder sur le réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain devront être réalisés. Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie ou de la limite de l'emprise publique qui s'y substitue.

Des décrochements sont cependant autorisés pour marquer les entrées d'immeubles, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces...)

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

Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;

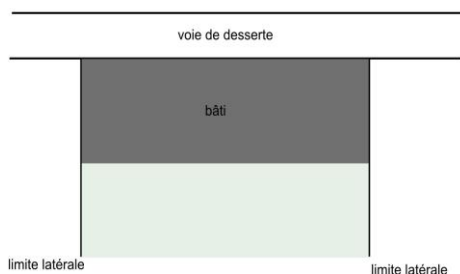
En raison de contraintes techniques liées à l'écoulement des eaux ou à la topographie.

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

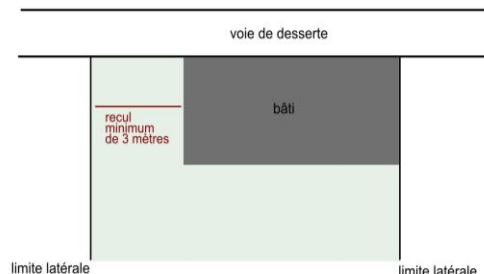
Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives de l'unité foncière aboutissant aux voies.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation à l'alignement de la voie et sur les limites latérales



Implantation à l'alignement de la voie et sur au moins une des limites latérales.
Recul de 3 mètres minimum de l'autre limite



Pour assurer une continuité bâtie en façade sur rue, la construction peut enjamber un passage ou être relié à une limite séparative par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage) sous réserve qu'ils ne nuisent pas au libre écoulement des eaux.

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

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.



ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit en tenant compte de la surélévation du plancher au dessus du PHEC.

Pour les autres constructions (abri de jardin, garage...) autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain. Elles seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Aspect extérieur des constructions

Les constructions et les réhabilitations doivent donc être adaptées au caractère du village et conformes par leurs formes et leurs matériaux à l'architecture traditionnelle de la région.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette couvert par une toiture homogène à deux pans en pente douce, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.



• **Couvertures**

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente sera de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les toitures en ardoises sont autorisées dans le cas de reconstruction et d'extension de constructions déjà recouvertes en ardoises. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes pourront être admises, sur le pan de toiture donnant sur l'arrière de parcelle.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

• **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

• **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Le traitement architectural s'effectuera sur la façade par :

- la proportion des percements avec des ouvertures plus hautes que larges
- l'utilisation d'une palette de couleurs spécifiques annexée au présent règlement et adaptée aux tons des façades existantes.
- En ce qui concerne le revêtement de façade est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaing, etc.)

• **Traitement des façades en réhabilitation**

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

• **Menuiseries**

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

• **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont proscrites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale (voir palette végétale)

La hauteur maximale des clôture ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.



ARTICLE UA1-12 - STATIONNEMENT

Principes

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 besoins en stationnement seront déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation tout en gardant les surfaces perméables.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres et plantations devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPR Inondation et le PPR Sécheresse.

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions urbaines et au hameau des Crespys. Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village d'Ondes et le hameau des Crespys.

Elle est composée à la fois d'habitats anciens et plus récents, et comporte même des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

La zone UB est concernée, pour sa majeure partie, par un risque d'inondation faible à moyen identifié dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 29 juillet 2005 et reporté dans le Plan de Zonage. L'exposition de la zone à des aléas d'inondation moyens ou faibles "peut admettre des exceptions au principe d'inconstructibilité en zone inondable, sous la réserve de prescriptions spécifiques et la mise en oeuvre de mesures de prévention quant à l'implantation de nouvelles activités humaines et la mise en sécurité de celles existantes."

Toutefois, certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation fort dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. L'exposition de la zone à des aléas d'inondation forts impose de limiter "les nouvelles implantations humaines car elles sont exposées à des aléas forts en raison de l'intensité des paramètres physiques (hauteur d'eau et vitesse du courant)"

Le règlement de la zone se conformera aux prescriptions édictées dans le PPRI.



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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article UA2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- L'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités, ou recevant du public seront autorisées sous réserve d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux et que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues).
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à vocation d'hébergement ou d'accueil, à titre temporaire ou permanent, d'un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sont autorisés sous réserves de remplir les conditions nécessaires prescrites dans le PPRI.
- De même, les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel; de loisirs, de sports ou de services sont autorisées sous réserves de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel.
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...



Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

Sont autorisés sous conditions dans la zone violette du PPRI :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation constituant uniquement des "dents creuses" au sein de la zone à condition que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC et qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m². Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC. Dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- la construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Accès

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

Lorsque la construction est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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.

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17 et RD 29 hors agglomération est interdite.



Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

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. Pour les camions d'Ordures Ménagères, la placette de retournement ne pourra avoir un rayon inférieure à 11 mètres.

La création ou la requalification d'une voie devront prendre en compte l'aménagement de parcours sécurisés destinés aux piétons, excepté dans le cas de réalisation de voies mixtes.

Les voies privées devront conserver un caractère perméable.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UB4 - 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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement 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.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements et surélévations des constructions existantes à usage d'habitation.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas d'impossibilité de se raccorder sur le réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain devront être réalisés. Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

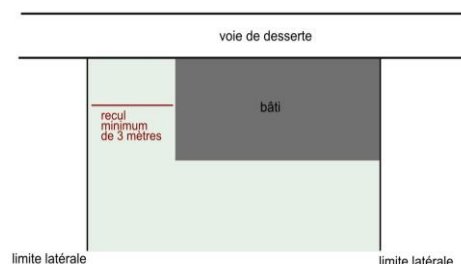
Le long de la RD 17h, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres de l'alignement.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives dans le cas de constructions de construction ou partie de construction ne comportant fabrication, ni stockage de produit de fabrication,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.



Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.



ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Pour les autres constructions (abri de jardin, garage...) autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

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

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les modes de construction bioclimatique et écologiques ainsi que le recours à la Haute Qualité Environnementale est fortement recommandé.

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.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes, sous réserve que soit respecté le PPRI. De préférence, les façades principales seront orientées Sud.



Aspect des constructions

• Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexé au présent règlement.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

• Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limite séparatives aboutissant aux voies.

Les systèmes de couvertures écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques sur les toits sont admises.

• Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures maçonnées sont interdites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Principes

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.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacement

La surface de référence est de 25 m² par place.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Pour les équipements d'intérêt collectif :

Une place pour 150m² de SHON.

Pour les constructions à usage d'habitations :

Une place pour 100m² de SHON.

Pour les constructions à usage de bureaux et activités :

Une place pour 50m² de SHON.

Pour les constructions à usage de commerces

Une place pour 40m² de SHON.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo doivent être créés. Ils doivent permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 10 personnes.



Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 1 place de stationnement vélo pour 2 places de stationnement automobile.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Pour les collectifs, les lotissements ou groupements d'habitations, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 15% de la surface de l'unité foncière de départ.
- Pour les constructions individuelles, un minimum de 15% de la surface de l'unité foncière de départ devra être enherbée.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE III - ZONE UX

La zone Ux est une zone destinée à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article UX 2
- Toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article UX2

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone rouge du PPRI :

- Les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel ou de services sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI,

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- Les constructions nouvelles de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de services ou à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI
- Les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de services ou à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI,
- Les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,



- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au-dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
- Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics et sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

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

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17h, RD 29 et sur la future déviation qui sera classée en route départementale, hors agglomération est interdite.

Voies à créer :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

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 demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



Article UX4 - 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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement 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.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industrie, le maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans le réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.
- Avec un recul minimal de 25 m de l'axe de la RD 29

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.



ARTICLE UX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit en observant une marge de reculement de 4 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative dans le cas de constructions publiques ou de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.



Volumes et matériaux

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexé au présent règlement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont proscrites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale

La hauteur maximale des clôture ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

1) Principe

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.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

2) Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 300 m² de SHON doivent être créés.

Constructions à usage de bureaux :

Il doit être réalisé quatre places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 200 m² de SHON doivent être créés.



Constructions à usage de commerces :

Doivent être prévues :

- 7 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface supérieure à 200 m² de SHON et au-delà de cette limite une place supplémentaire par tranche de 20m² de SHON affectés aux commerces.

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage pour les unités de surface inférieure à 200 m² de SHON affectés aux commerces. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessible depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de SHON doivent être créés.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE IV - ZONE UE

La zone Ue est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur du lycée agricole.

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

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol :

- Les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article UE 2
- Les constructions à destination de bureaux excepté celles mentionnées à l'article UE2
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat et d'industrie
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- les constructions agricoles sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du lycée agricole et sous conditions de respecter les prescriptions du PPRI.
- Les constructions de bâtiments nouveaux recevant du public sous conditions qu'elles soient situées au dessus des PHEC et qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux,
- La construction de bâtiments nouveaux ayant vocation à héberger ou accueillir un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sous conditions de respecter les prescriptions du PPRI,
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune, ...) sous condition de respecter les prescriptions du PPRI,
- les constructions à usage de bureaux, si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone et sous condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI,



- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...), qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI,
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre sous condition que la reconstruction se fasse au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée et d'implanter la construction dans le sens d'écoulement des eaux,
- Les extensions mesurées et attenantes de bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI,
- les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics et sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 6,00 m minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique.

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

Voies à créer :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

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 demi-tour.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



Article UE4 - 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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement 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.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif.



ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en observant une marge de reculement de 6 mètres minimum,
- soit en limite séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les autres constructions (abri de jardin, garage...) autorisées dans la zone, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.



ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Volumes et matériaux

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexé au présent règlement.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont proscrites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

ARTICLE UE12 - 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.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.



ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

Obligation de planter

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Les réseaux à proximité immédiate du terrain sont en capacité suffisante.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnés à l'article 1AU2,

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont, par dérogation à la règle commune, autorisables, sous les conditions générales :

- *qu'elles n'aggravent pas les risques,*
- *qu'elles n'en provoquent pas de nouveaux,*
- *qu'elles ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,*
- *qu'elles respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,*
- *qu'elles respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI et PPR sécheresse.*

Sont autorisés sous conditions dans la zone bleue du PPRI :

- les programmes de logements sous condition qu'ils comportent au moins 20% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme,
- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- L'ensemble des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activités, ou recevant du public seront autorisées sous réserve d'une implantation dans le sens d'écoulement des eaux et que le premier niveau de plancher soit situé au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues),
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé,



- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à vocation d'hébergement ou d'accueil , à titre temporaire ou permanent, d'un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sont autorisés sous réserve de remplir les conditions nécessaires prescrites dans le PPRI,
- De même, les extensions mesurées et attenantes de bâtiments à usage artisanal, commercial, de loisirs, de sports ou de services sont autorisées sous réserves de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI,
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel,
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

Qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, station-service, ...

Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- Les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées,
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics et sous réserve de l'application des prescriptions édictées dans le PPRI.

Sont autorisés sous conditions dans la zone violette du PPRI :

- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune, ...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers) sous condition de respecter les prescriptions du PPRI,
- La construction de piscines sous réserve que les margelles soient positionnées au niveau du terrain naturel,
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC, dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé,
- L'extension limitée des constructions annexes d'habitations (abris de jardins, garages, ...) sous condition de respecter les prescriptions du PPRI,
- L'extension mesurée et attenante des bâtiments à usage artisanal, commercial, de loisirs de sport ou de services sous conditions de respecter les prescriptions du PPRI
- les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Accès

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

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

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.

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17 et RD 29 hors agglomération est interdite.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

L'emprise des nouvelles voies ne pourra être inférieure à 8 mètres.

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.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article 1AU4 - 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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.



Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Ordures ménagères

Pour chaque opération d'habitat collectif, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, commun à l'ensemble des constructions, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Les annexes pourront s'implanter au-delà de la bande des 20m.



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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative ;
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

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

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle locale.



Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation

Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes sous réserve que soit respecté le PPRI. De préférence, les façades principales seront orientées au Sud.

Aspect des constructions

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexée au présent règlement.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Couvertures

Les couvertures des constructions seront en tuiles et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque les espaces de stationnement ne sont pas intégrés à la construction, ils doivent être traités en surface perméable de type végétalisée par exemple.

Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

Nombre d'emplacement

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place pour 50 m² de SHON,

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de SHON.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues en nombre suffisant, avec un minimum de 2 places de stationnement vélo pour 50 m² de SHON.





ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé



CHAPITRE II - ZONE AU0

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 P.L.U.

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

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, sous réserve :

- Qu'ils n'aggravent pas les risques,
- Qu'ils n'en provoquent pas de nouveaux,
- Qu'ils ne présentent qu'une vulnérabilité restreinte,
- Qu'ils respectent le principe de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes,
- Qu'ils respectent les prescriptions générales d'aménagement et de construction du règlement du PPRI et PPR sécheresse.

SECTION II. – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'alignement des emprises publiques.



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

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION III. – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comprend quatre secteurs :

- *un secteur Ap, secteur Agricole Protégé à l'entrée ouest du bourg et à l'arrière du quartier des Carolles*
- *un secteur Ah destiné à permettre l'évolution du bâti non agricole*
- *un secteur Ac destiné à permettre l'extension d'une entreprise à vocation industrielle et artisanale*
- *un secteur Acn reprenant les limites de la zone Natura 2000 et de l'entreprise à vocation industrielle et artisanale*

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des secteurs Ap et Ah, dans la zone jaune du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions des bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole sous conditions qu'elles soient implantées dans le sens d'écoulement des eaux, que les produits polluants et les équipements sensibles soient placés au dessus des PHEC et sous réserve que les matériaux flottants soient stockés au dessus des PHEC.
- L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage agricole, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant de 20% dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle, sous réserve d'implanter l'extension dans l'ombre hydraulique de l'existant, sous réserve de placer les produits polluants et les équipements sensibles au dessus des PHEC et sous condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergements temporaires ou permanents.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants, implantées à proximité des bâtiments d'exploitation déjà existants. Elles devront prévoir le positionnement du premier plancher au-dessus des PHEC et être implantées dans le sens d'écoulement des eaux
- Les extensions d'habitations sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU., dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition de reconstruire au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions qu'elles respectent les prescriptions du PPRI.



Dans la zone rouge du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- Les serres tunnels ou toute serres à structure démontable sous condition de respecter les prescriptions du PPRI,
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition qu'ils soient autorisés dans la zone, de reconstruire au-dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les extensions d'habitations des exploitants sont limitées à une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU., dans le cas d'une impossibilité technique, l'extension sera autorisée si un niveau refuge d'au moins 20m² de SHON est créé.
- L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage agricole, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant de 20% dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle, sous réserve d'implanter l'extension dans l'ombre hydraulique de l'existant, sous réserve de placer les produits polluants et les équipements sensibles au dessus des PHEC et sous condition de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergements temporaires ou permanents.

Dans le secteur Ah sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

Dans la zone rouge et jaune du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- L'extension limitée des habitations existantes et annexes d'habitation existantes, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant de plus de 20%, que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC, que l'extension soit implantée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage,
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel
- Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition qu'ils soient autorisés dans la zone, de reconstruire au dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans le secteur Ac sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

- Les constructions et installations liées à l'activité existante(artisanat, bureaux, industrie), dans une limite d'emprise au sol totale de 1650 m², emprise au sol comprenant les bâtiments existants et les nouvelles constructions.

Dans le secteur Acn sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

- Les installations liées au fonctionnement de l'activité existante.



SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17 et RD 29 hors agglomération est interdite.

Voies de desserte

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux agricoles devra être mis en place.

En l'absence de réseau d'assainissement public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.



ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 75 m par rapport à l'axe de la RD 17
- de 15 m par rapport à l'emprise de la déviation de la RD 29
- de 6m par rapport à l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions devra se conformer aux prescriptions du PPRI.

Dans le secteur Ac :

l'emprise au sol totale des bâtiments existants et projetés ne devra pas dépasser 1650 m².

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A hors secteurs Ap et Ah

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6 mètres.

Pour les bâtiments répondant à une activité agricole, cet article est non réglementé.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les éléments de superstructure ou infrastructure liés au fonctionnement d'une activité ou d'une coopérative agricole ;
- les antennes radioélectriques ;
- Les stations de traitement des eaux usées ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, éoliennes...)



Dans les secteurs Ah :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Ac :

La hauteur des extensions autorisées ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants, hauteur calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour la future centrale béton, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la centrale béton existante.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation devront avoir une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **secteur Nh** intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.
- **Secteur Ni** réservé à l'implantation d'équipements de loisirs, sports et détente
- **Secteur Nc** lié à l'exploitation des gravières
- **Secteur Npv** spécifique au développement des énergies renouvelables

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu et s'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRI
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et qu'elles soient compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Dans le secteur Nh sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

Dans la zone rouge et jaune du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- L'extension limitée des habitations existantes et annexes d'habitation existantes, sous condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant de plus de 20%, que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC, que l'extension soit implantée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et que le premier plancher soit situé au dessus des PHEC
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m², qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage,
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel
- Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition qu'ils soient autorisés dans la zone, de reconstruire au dessus des

PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

Dans le secteur NI sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

Dans la zone rouge et jaune du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaires, tribune, ...) sous réserve qu'ils ne soient pas occupés en permanence, que le plancher soit situé au dessus des PHEC connues et qu'ils soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m² par parcelle d'usage,

Dans le secteur Nc sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

- Les constructions et équipements liés au fonctionnement et à l'exploitation des gravières

Dans le secteur Npv sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :

- Les constructions et équipements liés aux activités destinées à produire de l'énergie renouvelable

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries devront se conformer aux prescriptions édictées dans le PPRI.

Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

La création d'accès individuels directs nouveaux sur les RD 17 et RD 29 hors agglomération est interdite.

Voies de desserte

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 75 m par rapport à l'axe de la RD 17
- de 15 m par rapport à l'emprise de la déviation de la RD 29
- de 6m par rapport à l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Dans le secteur Npv : Les constructions concernant les installations techniques, autres que les panneaux photovoltaïques, pourront être implantées à une distance de 3m par rapport à l'emprise des autres voies.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs ; les aménagements et extensions limités aux travaux visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

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

NON REGLEMENTE

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh :
Non réglementé.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

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

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Les modes de construction bioclimatique et écologiques ainsi que le recours à la Haute Qualité Environnementale est fortement recommandé.

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.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Aspect des constructions

•Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains. Ils devront être conformes à la palette de couleur annexé au présent règlement.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Dans le secteur Npv : les constructions devront respecter des couleurs sobres, devant s'harmoniser avec le paysage environnant.

•Toitures :

Dans le cas d'une toiture à pentes, le plus grand linéaire du faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limite séparatives aboutissant aux voies.

Les systèmes de couvertures écologiques et la présence de panneaux photovoltaïques sur les toits sont admises.

.Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures maçonnées sont interdites de manière à ne pas nuire au libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, quant à leur hauteur, leur couleur, leur style et leurs matériaux.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vives composée d'essence locale.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur Npv : Les clôtures doivent être d'aspect sobre, et d'une hauteur inférieure à 3m.

Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables et être compatibles avec les prescriptions du PPRI.

Dans le secteur Npv : les aires de stationnement ne sont pas obligatoires.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les dispositions relatives aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés devront se conformer aux prescriptions édictées dans le Plan de PPRI et le PPR sécheresse.

Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE



ANNEXE

Palette des teintes et des matériaux

(Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)



PALETTE DES TEINTES








MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R	



PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi		
 <i>tuile cuivrée</i>	 <i>brique normale jaune</i>	 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>			 <i>T beige clair 1000-1200</i>	 <i>T gris 1010-1200</i>
 <i>tuile oxy rouge</i>	 <i>brique normale rose</i>	 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>			 <i>T beige 2010-1200</i>	 <i>T terre 2020-1250</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique normale orange</i>	 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>			 <i>T jaune 1030-1350</i>	 <i>T jaune 2030-1300</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique normale rouge</i>	 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>			 <i>T terre orange 1040-1300</i>	 <i>T terre rose 2020-1400</i>
	 <i>grès de Paris</i>	 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>			 <i>T rouge bruni 2040-1500</i>	 <i>T rouge foncé 1030-1500</i>
		 <i>enduit à la chaux</i>	 <i>enduit à la chaux</i>				

Ces échantillons peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à rénover.
 Les réalisations proviennent de l'Atelier Color System (ACS 3.1).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne