

Département de Haute-Garonne

Commune de **SAINT-PIERRE**

Révision allégée n°1 du

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

approuvée le 08 juin 2011

Révision allégée n°1

approbation le 06 septembre 2017



31 – Règlement

Dispositions réglementaires

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES DU PLU	6
Zone U	7
Zone AU	14
Zone A	21
zone N	27
ANNEXES	32

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Ce règlement, établi conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, s'applique aux personnes physiques et morales, publiques et privées sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables,

- Les articles L. 111-1.4, L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - o le droit de préemption urbain,
 - o les zones d'aménagement différé,
 - o les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- La loi dite « Loi sur l'eau » : loi n°92-3 du 3 janvier 1992 ;
- La loi dite « Loi Paysage » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi dite « Loi Barnier » : n° 95-101 du 02 février 1995, notamment l'article L 111-1.4 relative au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux voies à grande circulation et aux voies express et déviation au sens du code de la voirie routière ;
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, loi n°2000-1208 du 13/12/2000 ;
- La loi Urbanisme et Habitat, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
- Les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans si le maintien des règles a été demandé par les co-lotis.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique fait apparaître la division en zones du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine ;
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser ;
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole ;
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle ou forestière.

Une ou des lettres majuscules ou minuscules quelconques peuvent être ajoutées permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone (Ue, Ap, Nh).

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Dans le cas de Saint Pierre, le PLU identifie et localise également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en

- sont bénéficiaires ;
- les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - les éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : les travaux susceptibles de concerner ces éléments sont soumis à une déclaration préalable.
 - les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'eau.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La prise en compte des risques naturels identifiés par la Carte Informatrice des Zones Inondables (CIZI) dite « affinée », document joint aux annexes du PLU, se traduit sur le plan de zonage par la mise en place d'une zone de hachures discontinues.

Cette zone traduit l'état de la connaissance actuelle des risques d'inondation qui concerne la commune.

Pour ces secteurs à risque, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols sont celles fixées par le règlement du PLU.

ARTICLE 6 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

ARTICLE 7 – ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU classe certains arbres isolés ou arbres d'alignement au titre d'élément du paysage à protéger et à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces arbres sont identifiés et localisés sur le plan de zonage du règlement.

En complément, le PLU instaure des prescriptions de nature à assurer la protection et la mise en valeur de ces arbres.

Toute intervention sur ces éléments classés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie pour avis. La Municipalité pourra se positionner sur la recevabilité de la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces éléments de paysage.

La taille douce sera privilégiée en cas de besoin. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

En cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, ces arbres seront remplacés sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

ARTICLE 8 – OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif sont autorisés. Cette disposition s'applique même si ces ouvrages ne respectent pas les dispositions définies par les articles 3 à 13 de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A noter qu'« en cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée. »

ARTICLE 9 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

- Constructions détruites par un sinistre

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

- Restauration d'un bâtiment

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Constructions non conformes aux règles applicables à la zone

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

- Annexe

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et implantée à l'écart de celle-ci.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses, les piscines....

DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES DU PLU

ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités forestières,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Dans le secteur Ue, toute occupation ou utilisation du sol est interdite excepté :
 - les constructions, installations et ouvrages et aménagements nécessaires au confortement des services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du présent règlement.
 - l'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

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

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées aux articles U-11 et U-13 du présent règlement.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier (pharmacie, pressing...), à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.
- Sur la parcelle ZH 01-120 (En Olivier) telle que cadastrée à la date d'approbation du PLU, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat, et concernant la totalité du secteur, avec un seul accès direct à la RD 32.

ARTICLE U-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès - voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique, en fonction de ses besoins.
- Dans le cas de plusieurs accès sur une RD, ils seront regroupés en un seul.
- Toute nouvelle voie devra se conformer à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation et 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).

2. Collecte des déchets urbains

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

En complément, l'aménagement des espaces extérieurs s'appuiera sur la mise en œuvre de surfaces drainantes afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

3. Réseaux divers

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas des opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément au schéma communal d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

La surface minimale des terrains recevant une construction doit être au moins de :

- 2000 m² en cas de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,
- 1000 m² en cas d'infiltration dans le sol des effluents traités.
- Cette disposition ne s'applique pas en cas :
 - d'extension ou d'aménagement des constructions existantes,

- de reconstruction à l'identique autorisée pour une construction détruite par un sinistre,
- de restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
 - Pour les habitations, à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 77, et au moins 10 mètres de l'axe des RD 77D, RD 32 et RD 66F
 - Pour les autres constructions, à au moins 10 de l'axe de la RD 77, et au moins 8 mètres de l'axe des RD 77D, RD 32 et RD 66F
 - Dans les autres cas,
 - soit à l'alignement des emprises publiques ou des autres voies, existantes ou projetées,
 - soit à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des emprises publiques ou des autres voies ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre :
 - un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique,
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant,
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui devra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article U-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - une implantation en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres comptée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière,
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire à une distance de la limite séparative au moins égale à celle du bâtiment existant,
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite suite à un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en particulier celles liées ou nécessaires à l'infrastructure routière. (Art.21 du Code Départemental de Voirie).

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

Non réglementé

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,50 mètres.
- Des dépassements seront admis pour permettre :
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra être réalisée avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment existant,
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite suite à un sinistre, qui pourront être réalisées avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitat

• Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application talochée, lissée ou brossée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire seront restaurés à l'identique de la construction d'origine :

- S'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 5.

• Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente qui ne sera pas supérieure à 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Pour les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire, les toitures seront réalisées en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes). La petite tuile romane est proscrite.

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 5.

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes et leurs matériaux s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

- Façades, couvertures...

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

La couleur des couvertures sera aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages).

Les enseignes seront intégrées au volume des façades.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

La construction des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- soit par un mur d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin, buis...).
- soit par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales intégrant les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail....
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

Les clôtures auront une hauteur maximale de :

- 1,50 mètre en bordure d'emprises publiques ou de voies,
- 1,80 mètre en limite séparative.

Les murs seront réalisés en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

D'autres caractéristiques seront imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et paysager de l'opération.

5. Dispositions complémentaires

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'Environnement, les dispositions suivantes seront admises :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
- Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain (article L123-1-2 du code de l'urbanisme) : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Habitat

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Il est notamment imposé pour :

- les établissements commerciaux : une place par tranche de 40 m² de SHON,
- les constructions à destination de bureaux ou de services courants : une place par tranche de 50 m² de SHON,
- les établissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- les établissements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.

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

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction respectera au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées sera remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Les arbres isolés ou alignements d'arbres, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces libres seront aménagés et équipés en tant qu'espaces d'agrément et comporteront au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m².
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles à usage d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :
 - 0,15 pour les constructions à usage d'habitat,
 - 0,25 pour constructions qui n'ont pas un usage d'habitat.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En complément, il est précisé :

- qu'en application de l'article L123-1-1 du code de l'Urbanisme "si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés".
- qu'en application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, majorer la valeur du COS de 50% sur certains secteurs qu'il détermine pour soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation ».
- qu'en application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, « le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 30% sur l'ensemble du territoire pour soutenir la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».
- que le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités forestières,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation déterminée par le PLU.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient réalisées :
 - Au fur et à mesure de l'avancée des réseaux et de la voirie pour la zone AU1, la voirie devant être réalisée jusqu'en limite de la zone AU2 ;
 - Lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour la zone AU2.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées aux articles AU-11 et AU-13 du présent règlement.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier (pharmacie, pressing...), à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès - voirie

- Les accès devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation déterminée par le PLU.
- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique, en fonction de ses besoins.

- Toute nouvelle voie devra se conformer à la loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation et 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).

2. Collecte des déchets urbains

Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés directement accessibles depuis la voie.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (cuve de stockage avec débit de fuite, noue paysagère, tranchées drainantes...).

En complément, l'aménagement des espaces extérieurs s'appuiera sur la mise en œuvre de surfaces drainantes afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

3. Réseaux divers

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas des opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

- Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimer par la loi ALUR

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
 - A au moins 15 mètres de l'axe de la RD 66F.
 - Dans les autres cas :
 - soit à l'alignement des emprises publiques ou des autres voies, existantes ou projetées,
 - soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite des emprises publiques ou des autres voies ouvertes à la circulation.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre :
 - un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique,
 - la réalisation d'annexes ou de piscines qui pourront être implantées :
 - à au moins 8 mètres de l'axe de la RD66F,
 - pour les piscines, à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite des emprises publiques ou des autres voies. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées à l'alignement ou à au moins 1 mètre de l'alignement de emprises publiques et des voies.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article AU-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - la réalisation des piscines qui pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en particulier celles liées ou nécessaires à l'infrastructure routière (art.21 du Code Départemental de Voirie), qui pourront être implantées en limite séparative ou à au moins 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6,50 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitat

• Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application talochée, lissée ou brossée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco matériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 5.

• Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente qui ne sera pas supérieure à 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco matériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 5.

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions, leurs teintes et leurs matériaux s'harmoniser avec le bâti existant, et ne pas porter atteinte au paysage.

- Façades, couvertures...

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

La couleur des couvertures sera aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages).

Les enseignes seront intégrées au volume des façades.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

- a) La construction ou réalisation des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.
- b) Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :
 - soit par un mur d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange, de préférence à croissance lente (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin, buis...).
 - soit par un grillage ou par tout autre dispositif à claire-voie sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie d'essences locales en mélange, de préférence à croissance lente, intégrant les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail....
 - soit par une haie d'essences locales en mélange, de préférence à croissance lente.

Les clôtures auront une hauteur maximale de :

- 1,50 mètre en bordure d'emprises publiques ou de voies,
- 1,80 mètre en limite séparative.

Les murs seront réalisés en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

- c) D'autres caractéristiques seront imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et paysager de l'opération.

5. Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés

afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

En cas de constructions réalisées en tirant partie d'une orientation bioclimatique (en particulier orientation sud des surfaces vitrées), des dispositifs de protection solaire devront être prévus tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été.

En cas d'installation de panneaux installés en toitures sur châssis, ceux-ci devront être masqués à la vue par un acrotère.

6. Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain (article L151-4 du code de l'urbanisme) : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1. Habitat

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.

2. Constructions qui n'ont pas un usage d'habitat

Il est notamment imposé pour :

- les établissements commerciaux : une place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- les constructions à destination de bureaux ou de services courants : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- les établissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- les établissements hôteliers et de restauration : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

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

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction respectera au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées sera remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces libres seront aménagés et équipés en tant qu'espaces d'agrément et comporteront au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m².
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles à usage d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOSL

Supprimer par la loi ALUR

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article A-2 ci-dessous.

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

Dans la zone A et le secteur Ap (dans ou en dehors de la zone inondable)

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone A (en dehors du secteur Ap et de la zone inondable)

- L'extension et les annexes des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve :
 - qu'elles soient implantées en dehors des zones inondables définies dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables affinée et en dehors des zones dont la cote altimétrique est à moins de 1 mètre de la cote de la berge d'un cours d'eau ou d'un fossé.
 - qu'elles soient implantées :
 - dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - à au moins 100 mètres de la limite des zones U et des secteurs Nh repérées sur le plan de zonage.
 - à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.
 - qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées aux articles A -11 et A -13 du présent règlement.

ARTICLE A-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique, en fonction de ses besoins.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que le dispositif d'assainissement soit réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement doit être déterminée au vu d'une expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

En complément, l'aménagement des espaces extérieurs s'appuiera sur la mise en œuvre de surfaces drainantes afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE A- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément au schéma communal d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas :
 - d'extension ou d'aménagement des constructions existantes,
 - de reconstruction à l'identique autorisée pour une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 15 mètres de l'axe de la RD 77 et de la RD 77 D en dehors des parties actuellement urbanisées,
 - 10 mètres de l'axe des RD66F et RD32,
 - 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre,
- l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant.
- Ces dispositions ne s'appliquent pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
 - soit en limite séparative,

- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article A-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - l'extension de bâtiments existants et la construction d'annexes qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant,
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction,
- Ces dispositions ne s'appliquent pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - 10 mètres pour les constructions à usage agricole,
 - 6,50 mètres pour les autres constructions.
- Des dépassements seront possibles en cas :
 - d'extension des constructions existantes qui pourra se faire à une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant.
 - d'installation d'éléments techniques particuliers.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitation

- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application talochée, lissée ou brossée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un

sable si possible d'origine locale.

Les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire seront restaurés à l'identique de la construction d'origine :

- S'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 4.

- Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente qui ne sera pas supérieure à 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique).

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Pour les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire, les toitures seront réalisées en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes). La petite tuile romane est proscrite.

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 4.

2. Constructions qui n'ont pas un usage agricole

- Façades, couvertures...

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

La couleur des couvertures sera aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, ...).

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

L'exploitant agricole devra veiller à l'intégration paysagère du siège d'exploitation et de ses abords immédiats (bâtiments d'habitation et d'exploitation, annexes).

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

La construction des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- En bordure des emprises publiques ou des voies
 - soit par un mur d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin, buis...).
 - soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales intégrant, le cas échéant, les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail,....
 - soit par une haie d'essences locales en mélange.
- En limite séparative
 - soit par un grillage, ou de tout autre dispositif à claire-voie, sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin...).
 - soit par une haie d'essences locales en mélange.

Les clôtures auront une hauteur maximale de :

- 1,50 mètre en bordure d'emprises publiques ou de voies,
- 1,80 mètre en limite séparative.

Les murs seront réalisés en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Dans la zone inondable telle que définie dans la Cartographie Informatrice des Zones inondables affinée établie par la DIREN, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Dispositions complémentaires

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'Environnement, les dispositions suivantes seront admises :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.
- Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :
- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
 - L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur

fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

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

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Les arbres isolés ou alignements d'arbres, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

3. Espaces libres et plantations

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) d'essences locales en mélange (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin, buis...) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article N-2 ci-dessous.

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

Dans la zone N et le secteur Nh

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, document qui sera joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'utilité publique dès son approbation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh (en dehors de la zone N)

- La reconstruction et l'aménagement des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas excéder 30% de la SHON existante et de ne pas représenter une SHON supplémentaire totale de plus de 150 m².
- Les annexes des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient implantées :
 - dans une bande de 20 mètres autour des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
 - à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère repérés sur le plan de zonage ou des bâtiments anciens caractéristiques d'une typologie locale.

ARTICLE N-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé. Seul l'aménagement des accès existants sera autorisé. Le service gestionnaire de voirie devra être consulté.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que le dispositif d'assainissement soit réalisé conformément à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement doit être déterminée au vu d'une expertise géologique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux), seront réalisés à la charge exclusive du pétitionnaire ou du porteur de l'opération.

En complément, l'aménagement des espaces extérieurs s'appuiera sur la mise en œuvre de surfaces drainantes afin de favoriser l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément au schéma communal d'assainissement et à la réglementation en vigueur.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas :
 - d'extension ou d'aménagement des constructions existantes,
 - de reconstruction à l'identique autorisée pour une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la RD 77 et 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre,
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant,
- Ces dispositions ne s'appliquent pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article N-10, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes seront admises pour permettre :
 - une implantation en limite séparative à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres comptée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant.
 - la reconstruction à l'identique d'une construction détruite suite à un sinistre, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

- Ces dispositions ne s'appliquent pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6,50 m.
- Des dépassements seront possibles dans le cas de l'extension de constructions existantes qui pourra se faire à une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à entrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériaux, même teintes).

Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitation

• Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application talochée, lissée ou brossée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

- S'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- Toute la modénature existante (chaînage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- Les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 4.

- Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

Pour les bâtiments typiques de l'architecture vernaculaire, les toitures seront réalisées en tuiles canal ou similaire (tuiles à emboîtement et grandes ondes). La petite tuile romane est proscrite.

Ces dispositions devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables, présentés à l'alinéa 4.

2. Constructions qui n'ont pas un usage agricole

- Façades, couvertures...

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %. La couleur des couvertures sera aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays. Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment.

Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, ...).

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

La construction des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- En bordure des emprises publiques ou des voies

- soit par un mur d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 mètre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin, buis...).
- soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales intégrant, le cas échéant, les éléments maçonnés nécessaires à la mise en place d'aménagements divers tels que portillon, portail,....
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

- En limite séparative

- soit par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, sur poteaux de teinte sombre doublé d'une haie vive d'essences locales (type lilas, sureau noir, amandier, aubépine, prunellier, mûrier, cognassier, laurier noble, noisetier, laurier tin...).
- soit par une haie d'essences locales en mélange.

Les clôtures auront une hauteur maximale de :

- 1,50 mètre en bordure d'emprises publiques ou de voies,
- 1,80 mètre en limite séparative.

Les murs seront réalisés en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Dispositions complémentaires

Conformément à l'article L.111-6-2 du Code de l'Environnement, les dispositions suivantes seront admises :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
- Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et par référence aux normes en vigueur.

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

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Les arbres isolés ou alignements d'arbres, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, seront conservés et confortés.

Toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXES

DECRET

Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

NOR: EQUR0600944D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Vu le code de la voirie routière, notamment ses articles L. 131-2 et L. 141-7 ;

Vu la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public, notamment son article 2 ;

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, notamment son article 45 ;

Vu le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, modifié par le décret n° 2004-160 du 17 février 2004, le décret n° 2006-765 du 7 juin 2006 et le décret n° 2006-1089 du 30 août 2006 ;

Vu le décret n° 2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 15 février 2006 ;

Après avis du Conseil d'Etat (section des travaux publics),

Article 1

I. - Les aménagements destinés à assurer aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, et aux personnes à mobilité réduite l'accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres espaces publics doivent satisfaire aux caractéristiques techniques suivantes :

1° Cheminements

Le sol des cheminements créés ou aménagés n'est pas meuble, le revêtement n'est pas glissant et ne comporte pas d'obstacle. Le profil en long présente la pente la plus faible possible et comporte le minimum de ressauts. Lorsque ceux-ci ne peuvent être évités, ils comportent des bords arrondis ou chanfreinés. La pente transversale est la plus faible possible. Toute dénivellation importante peut être franchie par un plan incliné. Lorsque le cheminement courant se fait par un plan incliné, celui-ci respecte des caractéristiques minimales définies par arrêté.

Le profil en travers a une largeur suffisante et dégagée de tout obstacle pour permettre le cheminement des piétons en sécurité. Le mobilier urbain, en particulier les bornes et poteaux, y compris lorsqu'ils sont implantés en porte-à-faux, est aisément détectable par les personnes aveugles ou malvoyantes.

Des cheminements praticables, sans obstacle pour la roue, la canne ou le pied, sont aménagés pour permettre l'usage et la traversée des espaces publics, y compris des voies ou espaces pavés.

Lorsque les trottoirs et zones piétonnes comportent des bateaux, ceux-ci comportent des ressauts aux bords arrondis ou chanfreinés.

Les passages pour piétons sont clairement identifiés par rapport au reste de la voirie au moyen d'un contraste visuel et d'un repérage, tactile ou autre. Ils sont repérables par les personnes handicapées, notamment les personnes aveugles ou malvoyantes qu'elles soient ou non assistées par un animal. Des bandes d'éveil de vigilance sont implantées au droit des traversées pour piétons.

La signalétique et les autres systèmes d'information sont accessibles aux personnes handicapées.

2° Stationnement

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet. Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées est fixé par arrêté municipal sans pouvoir être inférieur à dix.

Les emplacements réservés sont librement accessibles. Leur agencement permet à toute personne de rejoindre le trottoir ou le cheminement pour piétons sans danger et sans rencontrer d'obstacle.

Les parcmètres et autres systèmes d'accès sont facilement accessibles et utilisables par les personnes handicapées physiques. Ils sont installés au plus près des emplacements réservés mentionnés au premier alinéa du présent 2°.

3° Feux de signalisation

Les feux de signalisation lumineuse équipant les passages pour piétons comportent un dispositif permettant aux personnes aveugles ou malvoyantes de connaître les périodes durant lesquelles il est possible de traverser les voies de circulation.

4° Postes d'appel d'urgence

Les postes d'appel d'urgence et leurs abords sont conçus pour être utilisés par les personnes handicapées, notamment celles qui circulent en fauteuil roulant et les personnes sourdes ou malentendantes.

5° Emplacements d'arrêt de véhicules de transport collectif

Toute création ou tout aménagement d'un emplacement d'arrêt de véhicules de transport collectif est conçu, conformément au schéma directeur d'accessibilité des services prévu au troisième alinéa du I de l'article 45 de la loi du 11 février 2005, pour faciliter l'accès des personnes handicapées à ces véhicules ainsi que leur embarquement.

L'aménagement des points d'arrêt permet l'arrêt des véhicules de transport collectif au plus près du quai ou du trottoir sur toute leur longueur. L'accès des piétons n'est pas entravé par l'implantation de mobilier urbain.

Dans le cas de systèmes de transport guidé par rail, la sécurité des personnes aveugles ou malvoyantes est assurée par l'implantation de bandes d'éveil de vigilance.

II. - Les dispositions du présent article ne sont mises en œuvre que s'il n'existe pas d'impossibilité technique constatée par l'autorité gestionnaire de la voirie ou des espaces publics en cause, après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité consultée dans des conditions fixées par arrêté.

Article 2

Un arrêté du ministre chargé de l'équipement précise en tant que de besoin les caractéristiques des équipements et aménagements mentionnées au présent décret.

Article 3

A modifié les dispositions suivantes :

- Modifie Décret n°95-260 du 8 mars 1995 - art. 2 (M)

Article 4

Le décret n° 99-756 du 31 août 1999 relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application de l'article 2 de la loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 est abrogé.

Article 5

Le présent décret entrera en vigueur le 1er juillet 2007.

Article 6

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Par le Premier ministre :

Dominique de Villepin

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Dominique Perben