Gavarret sur Aulouste

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

4- REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

A jour de la 1ère modification simplifiée du 19 mars 2015

S.A.R.L. XMGE
51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com

urbactis

Casals

XMGE
GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ETUDE VRD

SOMMAIRE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME **PAGE 3**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **PAGE 4**

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN PAGE 5

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS PAGE 5

ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES PAGE 5

ARTICLE 4 -LES RISQUES NATURELS PAGE 7

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES PAGE 7

ARTICLE 6 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME PAGE 8

ARTICLE 7 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES PAGE 8

ARTICLE 8 - DEROGATION AUX ARTICLES 6 ET 7 POUR LES EXTENSIONS DE BATIMENTS PAGE 8

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES RELATIFS AUX RESEAUX PAGE 8

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES du PLU **PAGE 9**

ANNEXES :

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME **PAGE 36**

ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS
LEXIQUE **PAGE 37**

REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

article 1 - champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gavarret sur Aulouste.

article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R 111.24-2 du Code de l'Urbanisme.
S'appliquent sans préjudice :

. **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,

. **des prescriptions liées aux autres législations**.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des E.R.P. aux personnes à mobilité réduite…

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

article 3 - division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser** sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles** sont dites **"zones A"**, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières** sont dites **"zones N"**, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

- **Les espaces boisés classés** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- **Les éléments paysagers** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

- **Les cheminements** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-6° du code de l'urbanisme.

- **Le patrimoine bâti** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

- **Les jardins en zone urbaine** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

Les zones urbaines

- **Le secteur Ua** est une zone urbaine équipée, avec des constructions, la plupart du temps, anciennes et implantées sur les limites séparatives des parcelles et à l'alignement des voies et emprises publiques. Il s'agit plus particulièrement du centre bourg ancien.

- **Le secteur Ub** est une zone urbaine équipée, correspondant à l'aire de développement du bourg mais aussi aux principaux hameaux, où le bâti moins dense que dans la zone Ua est généralement implanté en retrait des limites séparatives des parcelles, mais aussi des voies et emprises publiques. Elle comprend un **sous-secteur Ubx**, destiné à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.

Les zones à urbaniser

- **Zone AU1**

Zone non équipée ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation» en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone AU2**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation après urbanisation des zones AU1 destinées à l'habitat et par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que le zone AU1, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

Les zones agricoles sont dites « A »

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées.

Les zones naturelles sont dites « N »

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants.
Elle comprend un **secteur Ni**, lié aux espaces inondables, où toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol est interdite. Dans le **sous-secteur Nci**, seuls les travaux d'extension et de restauration sont autorisés.
Elle comprend un **secteur Nc**, destiné aux constructions isolées de non agriculteurs.
Elle comprend un **secteur Nca**, destiné à l'habitat de l'exploitant agricole, où seules quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions.
Elle comprend un **secteur Np,** secteur protégé pour des raisons paysagères et environnementales.
Elle comprend un **secteur Nr**, secteur dans lequel la reconstruction à l'identique des ruines est autorisée.

article 4 - les risques naturels

La commune de Gavarret sur Aulouste est soumise au risque d'inondation. Le Plan de Surface Submersible (PSS) pour gérer le risque d'inondation vaut juridiquement un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRni) : ces documents instaurent une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ils permettent à l'Administration de s'opposer à toute action ou ouvrage susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau ou à la conservation des champs d'inondation. Les espaces concernés font l'objet d'un indice « i ». Dans ces espaces, toute occupation des sols devra respecter la prise en compte des risques.

La commune de Gavarret sur Aulouste est soumise au risque retrait-gonflement des argiles, un Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles (PPR-rga) du Gers Nord-Est est en cours de réalisation

article 5 - vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens *(articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)*, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

article 6 - éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° et 9° du code de l'urbanisme

Pour les espaces naturels protégés au titre des articles L.123-1-5-7° et L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage. L'article L.123-1-5-7° soumet les travaux ou aménagements à déclaration préalable et que l'article L.123-1-5-9ème rend inconstructible les terrains classés.

article 7 - autres dispositions communes à l'ensemble des zones

- **Concernant l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

article 8 - Dérogation aux articles 6 et 7 pour les extensions de bâtiments

Une dérogation aux articles 6 et 7 du titre II du présent règlement sera autorisée seulement lorsqu'elle concerne l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles minimales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Cette extension devra respecter strictement les caractéristiques du bâtiment existant.

article 9 - Implantation des ouvrages techniques relatifs aux réseaux

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux pourront déroger aux règles du Titre II du présent règlement lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX DIFFERENTES ZONES

DU PLU

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Excepté dans le secteur Ub les annexes à usage agricole liées à une exploitation agricole localisée dans le même secteur et existante à la date d'approbation du PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation,
- Excepté dans le secteur Ubx, les activités ou bâtiments de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services de plus de 150 m2 de surface de plancher,
- Dans le secteur Ubx, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les activités commerciales, artisanales, le logement des personnes y travaillant, ainsi que les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires aux activités artisanales,
- Les serres d'une hauteur supérieure à 1.8 mètres

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

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 300m² d'emprise au sol.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles ouverte au public est de 5 mètres.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **2. Assainissement :**

- **2.1. Eaux usées :**

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être « by-passé » lors de la réalisation éventuelle d'un réseau collectif.

- **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

La façade parallèle à la voie des constructions doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul si elles existent) portée au document graphique.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- Pour les annexes, telles que les garages et piscines.
- Lorsque un terrain jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation devra se faire en fonction d'une seule de ces voies.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades des constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. A défaut, une des façades des constructions doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres. Les autres façades devront s'implanter à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront toutefois être admises en raison de la topographie du terrain ne permettant pas une implantation aisée d'une façade dans la bande des 10 mètres.

Si le terrain d'assiette du projet supporte déjà une construction, les nouvelles constructions principales devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ua, Ub et Ubx, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux

Cette hauteur pourra être fixée à 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal et commercial.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

I – dans les secteurs Ua, Ub et le sous-secteur Ubx :

1 - Façades et matériaux :
Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire…)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :
L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. En zone Ub et Ubx seules les constructions techniques liées à l'artisanat ou à l'agriculture sont exemptées de cette obligation mais devront avoir une toiture couleur tuile.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

3 - Clôtures :
Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

-soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

II – constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique

Sachant que la commune n'a pas délimité de périmètre de protection particulier, lorsque les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Secteur Ubx :

- Commerce :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.

- Artisanat :

Une place pour 80m² de surface de plancher.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU1

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation,
- Les serres d'une hauteur supérieure à 1.8 mètres

ARTICLE AU1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la double condition :

-d'être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.

-que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sous réserve de ne pas excéder 500m² d'emprise au sol excepté pour les constructions ou aménagements dont la maîtrise d'ouvrage est communale.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

➢ 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➢ 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être « by-passé » lors de la réalisation éventuelle d'un réseau collectif.

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation ou à défaut respecter un minimum de 5 mètres par rapport à ces voies et emprises publiques.

Toutes les annexes telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :
- En raison de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Lorsque un terrain jouxte plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation devra se faire en fonction d'une seule de ces voies.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades des constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. A défaut, une des façades des constructions doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres. Les autres façades devront s'implanter à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront toutefois être admises en raison de la topographie du terrain ne permettant pas une implantation aisée d'une façade dans la bande des 10 mètres.

Si le terrain d'assiette du projet supporte déjà une construction, les nouvelles constructions principales devront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit à une distance de la limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, telles que les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'assiette de l'opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Façades et matériaux :
Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre), les

volets (ton pastel), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

-les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire…)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :
L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Les toitures terrasses sont interdites.

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

3 - Clôtures :
Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

-soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

II – constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique
Sachant que la commune n'a pas délimité de périmètre de protection particulier, lorsque les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme sont susceptibles de s'appliquer, celui-ci reste applicable.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Pour les opérations d'ensemble, par tranche de 3 lots une place de stationnement devra être réalisée sur l'espace commun.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces d'agrément.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.

ARTICLE AU1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE AU2

ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol excepté les bâtiments techniques et d'intérêt général.

ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions existantes ne pourront pas changer de destination, seule des extensions raisonnées (30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) seront acceptées ainsi que des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou liés au développement de la future zone urbaine.

ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.

- Les dépôts de véhicules.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une construction ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
  - lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 800m² d'emprise au sol.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➢ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➢ 2. Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux ; les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple…)
-

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple…)

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions à usage d'élevage devront être implantées de manière à respecter le règlement sanitaire départemental ou le régime des Installations Classées pour l'Environnement.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à 10m de la bordure des ruisseaux, des déversoirs de source portés au plan de zonage ou des lacs et mares ou respecter les marges de recul portées au Plan de zonage.

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

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux. Pour les bâtiments techniques à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…).
Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Pour les nouveaux bâtiments techniques, et à défaut d'une toiture en tuile, il sera préféré des couleurs sombres et mats en harmonie avec les bardages utilisés.

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

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles d'habitat, excepté dans le secteur Nca

- les garages, les annexes, les piscines, les gîtes, les aires de camping et de caravaning, excepté dans les secteurs Nc et Nca,

- Les constructions à usage d'activités industrielles,

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets et de véhicules,

- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,

- Les parcs d'attractions,

- Toutes les constructions et installations nouvelles dans les secteurs Ni et Np,

- Les extensions des constructions existantes, exceptés dans les secteurs Nc et Nca,

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

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à une construction ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
  lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
  et sous réserve de ne pas excéder 500m² d'emprise au sol.

- Le changement de destination en respectant l'aspect extérieur, hors ouvertures, pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet.

- Dans les secteurs Nc et Nca, l'extension à vocation d'habitat pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 350m² de Surface de plancher (existant + extension).

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

- Dans le secteur NCa, les constructions d'habitation sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

- Dans le secteur Nr, seule la reconstruction à l'identique de ruines est autorisée au titre de l'article R.123-11 e) du code de l'Urbanisme.

- Dans le sous-secteur Nci, seuls les travaux de restauration et d'extension sont autorisés sous réserves de prendre en compte toutes les mesures pour se protéger du risque d'inondation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➢ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera confirme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal si il existe.

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux ; les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple…)

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique si elle existe (emplacement réservé par exemple…)

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions soumis au règlement sanitaire départemental ou au régime des Installations Classées pour l'Environnement devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à 10m de la bordure des ruisseaux, des déversoirs de source portés au plan de zonage ou des lacs et mares ou respecter les marges de recul portées au Plan de zonage.

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nca et Nc, l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation s'ajoutant aux constructions à usage d'habitation existantes ou pouvant faire l'objet de changement de destination pour le devenir, ne doit pas représenter un total de plus de 10% de la surface des parcelles affectées au dit secteur et concernant l'autorisation ; ce chiffre sera porté à 15% pour les secteurs d'une surface inférieure à 900m².

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder 2 niveaux ; la hauteur maximale sera de 12m pour tous les autres bâtiments. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…)

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, …

Pour les nouveaux bâtiments techniques, et à défaut d'une toiture en tuile, il sera préféré des couleurs sombres et mats en harmonie avec les bardages utilisés.

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

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE N°1
Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions,

aménagements, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N°2
NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

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 qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.
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…

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, le garde-pile, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Cette notion sous-entend une notion patrimoniale forte.

2. Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

3. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension :** la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),

- **renforcement :** une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.

- **branchement :** en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

4. Les limites de propriétés

➢ **a) alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

➢ **b) limites séparatives :**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

5. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

6. La surface de plancher

L'article L.112-1 du code de l'urbanisme défini la **surface de plancher** comme la «somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment déduction faite des vides et des trémies.».

La surface de plancher sera le nouveau critère à prendre en compte dans le calcul de la densité d'une unité foncière

7. Aire de camping :

Elle correspond à l'installation d'emplacements de tentes, d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs tels que définies par les articles R.421-19 à R.421-23 du Code de l'Urbanisme.