

DEPARTEMENT DU GERS

COM. DE COM. COTEAUX ARRATS GIMONE

COMMUNE DE SAINT CAPRAIS



P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite

3CAG

COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTEAUX ARRATS GIMONE

P.L.U :

Arrêté le 07/12/2023

Approuvé le

26/09/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES.....	21
Zone U.....	22
Zone AU	29
Zone A.....	36
Zone N.....	45



TITRE I :
DISPOSITIONS
COMMUNES A TOUTES
LES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial

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

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de SAINT CAPRAIS est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire et aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir.
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, elle est divisée en secteurs :
 - A : secteurs à dominante agricole,
 - Aaa : exploitations agricoles,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou à la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle est divisée en secteurs :
 - N : espaces naturels et forestiers,
 - Ntvb : espaces jouant un rôle de continuité écologique dans la trame verte et bleue.

Article 3 : Lexique

Accès	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Annexe	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Bâtiment	Construction couverte et close
Construction	<p>Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.</p> <p>Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment</p> <p>La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions, et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.</p>
Construction existante	<p>Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.</p> <p>En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en</p>

	<p>justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</p> <p>Conformément à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</p>
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Extension	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour règlementer chaque zone :

5 destinations			21 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière			Exploitation agricole
			Exploitation forestière
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
			Restauration
			Commerce de gros
			Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Cinéma
			Hôtels
			Autres hébergements touristiques
Equipements collectif et services publics		d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
			Salle d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Lieux de Culte
Autres secteurs tertiaire	activités secondaire ou	des	Industrie
			Entrepôts
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
			Cuisine dédiée à la vente en ligne

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale - notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, et à l'élevage des animaux
Constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière (dont scieries)

Destinations associées à l'habitation

Hébergement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » - notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs

Cela concerne aussi :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les meubles de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle
- les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme

Logement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service - notamment maisons de retraite, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie

- les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA) en font partie
- les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique (*L631-11 du code de la construction et de l'habitation*)

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Artisanat commerces détail	et de	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services</p> <p>Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle</p> <p>Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique</p>
Restauration		<p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p>
Commerce de gros		<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>
Activité de service ou l'accueil clientèle	s'effectue d'une	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens</p>
Cinéma		<p>Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
Hôtels		<p>Établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services</p> <p>Les services offerts sont les prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle</p>
Autre hébergement touristiques		<p>Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances</p> <p>Constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs</p>

Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public - notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle - notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement Établissements destinés à la petite enfance Équipements d'intérêts collectifs hospitaliers Équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
Salle d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive - notamment les stades, les gymnases, les piscines ouvertes au public
Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics » - notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Destinations associées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire Constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie - notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
------------------	--

Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente Points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique Locaux hébergeant les centres de données.
-----------------	--

Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
---------------	---

Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
--	--

Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
---	--

Article 4 : Dispositions générales

Droit de préemption	Par délibération du conseil municipal , la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.
Clôtures	Par délibération du conseil municipal , l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).
Renvoi au Règlement National d'Urbanisme	Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none">- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.
Equipements publics et d'intérêt collectif	Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif peuvent ne pas respecter les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle elles sont implantées. Dans toutes zones est autorisée, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : <ul style="list-style-type: none">- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques.
Installations diverses	Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.
Règles spécifiques sur le stationnement	Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est 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 ».



Risques naturels

Le territoire de la commune de SAINT CAPRAIS est concerné par un risque inondation reporté sur le document graphique.

Un Plan de Prévention des Risques retrait gonflement des argiles s'applique également sur le territoire et est reporté sur dans les servitudes d'utilité publique.

Article 5 : règles particulières apparaissant sur le document graphique

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

Des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	<p>Dans la zone A le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Deux cas de figures sont distincts :</p> <ul style="list-style-type: none">  • le changement de destination vers une destination d'habitation ou l'activité d'hébergement touristique,  • le changement de destination vers une destination de commerce et activités de service.
---	---

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.</p> <p>Pour le bâti au titre de l'article L 151-19:</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p>Pour le végétal :</p> <p>Les ensembles végétaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire ou des impératifs de sécurité le justifie.</p> <p>Toute intervention sur les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.</p> <p>Les abattages et arrachages ne sont autorisés qu'en l'absence de solution alternative moins impactante.</p> <p>En l'absence d'alternative moins impactante, tout arbre supprimé dans</p>
--	---



un ensemble boisé doit être compensé par la plantation de 2 arbres d'intérêt paysager ou patrimonial équivalent ou fera l'objet de mise en place de conditions de régénération naturelle de l'ensemble boisé.



En l'absence d'alternative moins impactante, l'arrachage de haie ou l'abattage d'alignements d'arbres doit être compensé par un linéaire 1.5 fois supérieur au linéaire détruit, replanté à l'intérieur ou en limite de l'assiette foncière.

Article 6 : Application de l'article R 151-21 du CU

Rappel article R151-21 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le PLU de Saint Caprais dans toutes les zones les règles édictées ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

Article 7 : Palette des matériaux

Lorsque le corps du règlement le mentionne, dans les zones concernées les matériaux seront choisis dans la palette suivante :

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi		
 tuile cuivre	 brique moulée paille	 faïence brossée	 faïence lissée	 sable roux 1	 ocre clair	 T beige clair 1005-Y20R	 T grise 3010-Y20R
 tuile ocre rouge	 brique moulée rose	 sable roux 2	 sable roux 2	 ocre roux	 T beige 2010-Y20R	 T terre 2020-Y25R	 T terre 2020-Y25R
 tuile rouge	 brique moulée orangée	 sable jaune	 sable jaune	 ocre jaune	 T jaune 1030-Y15R	 T paille 2050-Y10R	 T paille 2050-Y10R
 tuile rouge vieillie	 brique moulée rouge	 sables rose et jaune	 sables rose et jaune	 ocre orangé	 T ocre orangé 3030-Y30R	 T ocre rose 2520-Y40R	 T ocre rose 2520-Y40R
	 grès de Farne	 sables gris et jaune	 sables gris et jaune	 ocre rouge	 T rouge brique 2040-Y50R	 T rouge foncé 4050-Y50R	 T rouge foncé 4050-Y50R

Ces scènes peuvent s'appliquer sur les façades si elles sont à peindre.
Les références proviennent de Natural Color System (NCS).

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

Article 8 : palette de végétaux

Il est conseillé de planter des espèces locales plutôt que des espèces exotiques ou exogènes au sein des haies, ripisylves et jardins. La plantation d'espèces autochtones permet de diminuer leur entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat.

La composition de haies mixtes, à l'inverse de haies monospécifiques, permet de réduire les risques d'allergies de façon importante. Cette diversité peut également être appliquée lors de plantations d'arbres en alignement le long des voies, chemins, ou en mail sur les espaces collectifs.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves ainsi que quelques fruitiers.

Y ont été enlevés, les essences invasives telles que listées par le département, ainsi que les espèces trop allergisantes telles que diffusées par l'Agence Régionale de Santé.

Cette liste non exhaustive de végétaux est issue du travail préalable de l'association « Arbres et Paysages 32 » .

Palette végétale à privilégier :

Nom commun/nom latin
Arbres
Alisier torminal / Sorbus torminalis
Aulne glutineux / Alnus glutinosa
Charme commun / Carpinus betulus
Chêne liège / Quercus suber
Chêne pédonculé / Quercus robur
Chêne pubescent / Quercus pubescens
Chêne vert / Quercus ilex
Cormier / Sorbus domestica
Érable champêtre / Acer campestre
Figuier / Ficus carica
Frêne commun / Fraxinus excelsior
Merisier / Prunus avium
Noisetier coudrier / Corylus avellana
Noyer commun / Juglans regia
Orme champêtre / Ulmus campestris
Poirier franc / Pyrus pyraeaster
Pommier franc / Malus sylvestris
Prunellier / Prunus spinosa
Prunier sauvage / Prunus domestica
Saule marsault / Salix caprea
Tilleul des bois / Tilia cordata
Tremble / Populus tremula

Arbustes
Aubépine / Crataegus
Camerisier à balais / Lonicera xylosteum
Cerisier de Sainte Lucie / Prunus mahaleb
Chèvrefeuille d'étrurie / Lonicera etrusca
Cognassier / Cydonia oblonga
Cornouiller sanguin / Cornus sanguinea
Églantier / Rosa canina
Filaire / Phillyrea
Fusain d'Europe / Euonymus europaeus
Laurier sauce / Laurus nobilis
Laurier tin / Viburnum tinus
Lilas commun / Syringa vulgaris
Néflier / Mespilus germanica
Nerprun alaterne / Rhamnus alaternus
Rosier persistant / Rosa sempervirens
Sureau noir / Sambucus nigra
Troène des bois / Ligustrum vulgare
Viorne lantane / Viburnum lantana
Viorne obier / Viburnum opulus

Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) à ne pas planter (espèces interdites) source CPIE Pays Gersois :

L'Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)

Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)

Buddleia de David (*Buddleja davidii*)

Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)

Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)

Renouée du Japon (*Reynouthis japonica*)

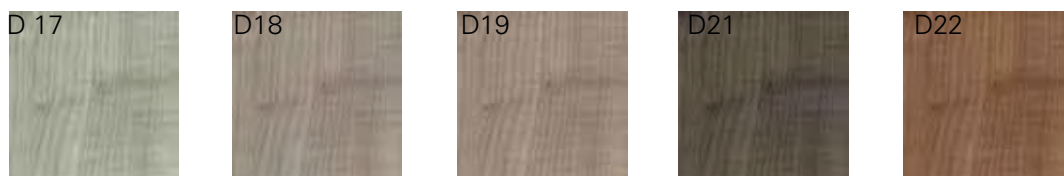
Article 9 : Palette des teintes pour les bâtiments agricoles et forestiers

Cette palette convient pour les façades des bâtiments agricoles et forestiers.

Pour les bardages acier :



Pour les bardages bois :

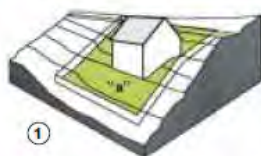
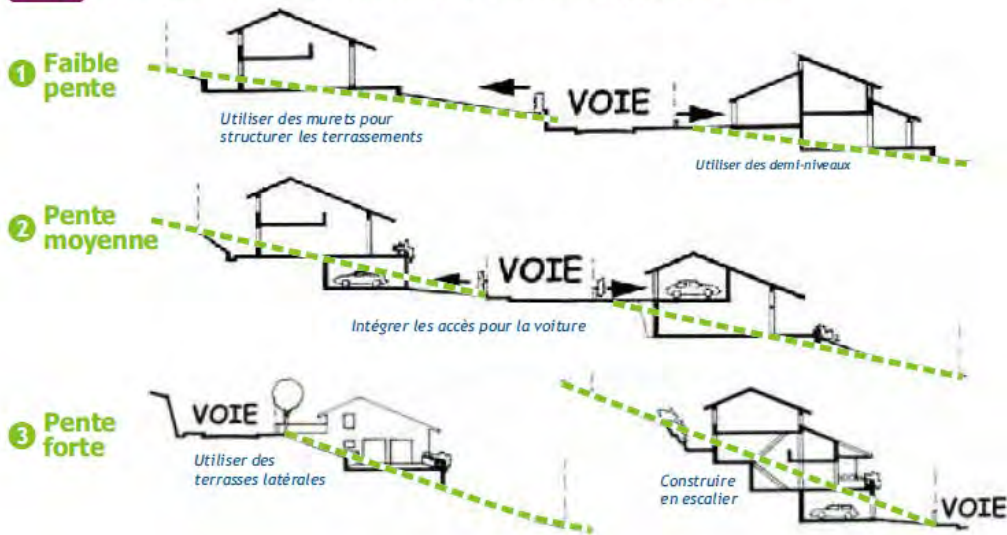


Article 10 : Adaptation des constructions au terrain (source CAUE 81)

Une bonne adaptation au site doit tenir compte de 3 éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain,
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

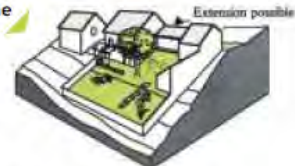
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



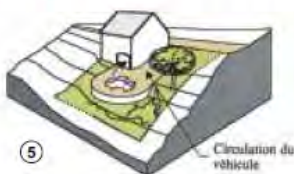
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

Zone U

U – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

U – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation :	Logements	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont liés à une construction autorisée.

U – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

U – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle, ou extension de construction existante, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux, avec un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront être aménagées, étendues ou reconstruites, en continuité de l'existant.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Pour les unités foncières en limite de la zone agricole (A) :

Les constructions nouvelles, ou extension de construction existante, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

- Pour les unités foncières en limite de la zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) :

Les constructions nouvelles, ou extension de construction existante doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Hauteur des constructions

Définition : voir dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

U – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les principes figurant à l'article 10 des dispositions générales sont à respecter.

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - 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,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation, excepté pour les annexes, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire avec une bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les matériaux seront choisis dans la palette du règlement (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

Le bardage bois est autorisé.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites, excepté dans le cas de procédé de production d'énergie renouvelable.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la superficie totale des toitures de chaque logement.

La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les éléments bâtis ne sont autorisés que pour des raisons techniques : poteaux de portail et portillons, intégration des coffrets techniques,

Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

U – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les arbres existants à feuillage caduc et à grand développement doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.8 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Pour les unités foncières privatives d'une superficie comprise entre 0 et 700 m², au moins 30 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre,

Pour les unités foncières privatives d'une superficie supérieure à 700 m², au moins 50 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

U – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement créé.

U – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

U – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

U – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation, excepté pour les annexes, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire avec une bonne intégration paysagère et environnementale.

Zone AU

AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation :	Logements	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Qu'ils soient réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur en compatibilité avec l'échéancier d'urbanisation figurant dans les OAP : AU1, AU2, AU3 et AU4 ;
- Que pour les secteurs AU2, AU3 et AU4, au moins la moitié des permis de construire du secteur d'aménagement précédent aient été délivrés,

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont liés à une construction autorisée.

AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il est attendu 20 % de logements conventionnés minimum sur l'ensemble de la zone AU.

AU – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux, avec un retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- Pour les unités foncières en limite de la zone agricole (A) :

Les constructions nouvelles et leurs extensions, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

- Pour les unités foncières en limite de la zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Hauteur des constructions

Définition : voir dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et leurs extensions ne doit pas excéder 7 mètres sans excéder R+1+combles (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles).

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les principes figurant à l'article 10 des dispositions générales sont à respecter.

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - 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,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
 - Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
 - Pour toute construction, excepté pour les annexes, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire avec une bonne intégration paysagère et environnementale.
 - Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- Façades :
 - Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les matériaux seront choisis dans la palette du règlement (voir article 7 des dispositions générales).
 - Le bardage bois est autorisé.

- Toitures :
 - Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites, excepté dans le cas de procédé de production d'énergie renouvelable.
 - Les toitures terrasses sont autorisées.
 - La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les éléments bâtis ne sont autorisés que pour des raisons techniques : poteaux portail et portillons, intégration des coffrets techniques,

Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les arbres existants à feuillage caduc et à grand développement doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.8 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Sur chaque unité foncière privative il est demandé :

- Pour les unités foncières privatives d'une superficie comprise entre 0 et 700 m², au moins 30 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre,
- Pour les unités foncières privatives d'une superficie supérieure à 700 m², au moins 50 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

AU – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est demandé 1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher créée entamée.

AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

AU – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Pour toute construction, excepté pour les annexes, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire avec une bonne intégration paysagère et environnementale.

Zone A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

⇒ TOUS LES SECTEURS

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et conformément à l'article 5 des dispositions générales sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont liés à une construction autorisée.

⇒ SECTEUR A

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales.

⇒ *SECTEUR AAA*

Sont autorisées toutes les constructions liées à l'activité agricole, notamment :

- La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
- Les activités agrotouristiques (gîtes, camping à la ferme, ...),
- Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Le changement de destination des constructions existantes, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

⇒ *POUR LES HABITATIONS :*

Par rapport aux voies départementales :

Toute construction nouvelle, ou extension de construction existante, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux,

- Soit avec un retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la chaussée,
- Soit avec un retrait de 5 m minimum de l'alignement du domaine public routier départemental.

Par rapport autres voies :

Toute construction nouvelle, ou extension de construction existante, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux, avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront être aménagées, étendues ou reconstruites, en continuité de l'existant.

⇒ *POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :*

Non réglementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

⇒ *POUR LES HABITATIONS :*

Au contact d'une limite contiguë à une unité foncière non bâtie : les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A) non bâtie.

Au contact d'une limite contiguë à une unité foncière bâtie : Les constructions nouvelles seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. L'implantation des annexe et piscines est libre.

⇒ *POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :*

Non réglementé.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum, distance comptée en tous points du bâtiment.

Hauteur des constructions

Définition : voir dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

⇒ *POUR LES HABITATIONS :*

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- Soit 7 mètres sans excéder R+1+combres (rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles)
- Soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 7 mètres.

⇒ *POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- 10 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

Emprise au sol et densité

L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, n'excèdera pas :

- o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'emprise au sol des annexes à créer à une habitation, hors piscine, n'excèdera pas 50 m².

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - o Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - o Les principes figurant à l'article 10 des dispositions générales sont à respecter.
- Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- 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,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

POUR LES HABITATIONS :

- Façades :

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les matériaux seront choisis dans la palette du règlement (voir article 7 des dispositions générales).

Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

Le bardage bois est autorisé.

- Toitures :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Les toitures noires ainsi que les tuiles plates sont interdites, excepté dans le cas de procédé de production d'énergie renouvelable.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la superficie totale des toitures.

La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS :

- Façades :

Les teintes devront être issues de la palette de l'article 9 des dispositions communes.

Sauf impossibilité technique, un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- Toitures :

Sauf impératif technique, les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Caractéristiques architecturales des clôtures

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les éléments bâtis ne sont autorisés que pour des raisons techniques : poteaux portail et portillons, intégration des coffrets techniques,

Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les arbres existants à feuillage caduc et à grand développement doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.8 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Sur chaque unité foncière privative occupé par un logement il est demandé :

- Pour les unités foncières privatives d'une superficie comprise entre 0 et 700 m², au moins 30 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre,
- Pour les unités foncières privatives d'une superficie supérieure à 700 m², au moins 50 % de l'unité foncière devront être traités en espace de pleine terre.

Les bâtiments agricoles font l'objet de mesures d'intégrations paysagères par la plantation de végétaux.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Excepté pour les constructions et installations agricoles, toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sauf impossibilité technique, pour toute construction à usage agricole, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire sur au moins 50 % de la toiture avec une bonne intégration paysagère et environnementale.

Pour toute construction à usage de logement, excepté pour les annexes, la mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est obligatoire avec une bonne intégration paysagère et environnementale.

Zone N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

⇒ *SECTEUR N*

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

⇒ *SECTEUR NTVB*

Ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'usage et l'exploitation du cours d'eau.

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont liés à une construction autorisée.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Non réglementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Définition : voir dispositions générales.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

Emprise au sol et densité

Non réglementé.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
 - Les principes figurant à l'article 10 des dispositions générales sont à respecter.

- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - 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,).
 - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
 - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

- Façades :

Les teintes devront être issues de la palette de l'article 9 des dispositions communes.

Sauf impossibilité technique, un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- Toitures :

Sauf impératif technique, Les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère peuvent être réalisées. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les éléments bâtis ne sont autorisés que pour des raisons techniques : poteaux portail et portillons, intégration des coffrets techniques,

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les arbres existants à feuillage caduc et à grand développement doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.8 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Les bâtiments font l'objet de mesures d'intégrations paysages par la plantation de végétaux.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous corniche. Ils devront emprunter un tracé unique qui devra les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.