PLU de MONTAUT

Département de l'Ariège

Commune de ***Montaut***

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLU arrêté	***le 10 octobre 2019***
Enquête publique	***du 15 juin 2020 au 16 juillet 2020***
PLU approuvé	***le 16 décembre 2020***

3.1. Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 1

LEXIQUE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

ZONE UA 15

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES 15
B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE 15
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 19

ZONE UB 21

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 21
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 22
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 25

ZONE UE 27

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 27
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 27
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 29

ZONE USTEP 30

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 30
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 30
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 31

ZONE UX 33

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 33
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 33
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 36

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 37

ZONE AUC 38

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 38
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 38
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 41

ZONES AUS 43

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 43
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 43
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 43

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 44

ZONE A 45

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 45
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 47
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 51

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 53

ZONE NTVB 54

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES 54
B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES 55
C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX 57

ANNEXES 59

DISPOSITIONS GENERALES

1 – Champ d'application territorial du reglement

La Commune ayant délibéré pour une application du décret n° 2015-1783, publié le 28 décembre 2015 et entré en vigueur le 1 janvier 2016, ce règlement est élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur à cette dernière date.

Ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

2 – Portee respective du reglement et des autres lois et reglements relatifs a l'occupation ou a l'utilisation du sol

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

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-6 à L.111-8, L.111-11, L.111-15, L.111-16 à L.111-17, L.111.23, L.424-1, R.111-2, R.111-4, R.111-21 et R.111-22, R.111-23, R.111-25 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
  - Le droit de préemption urbain,
  - Les zones d'aménagement différé,
  - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et les constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement…

3 – Division du territoire en zones

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
  - Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
  - Soit à des 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 de type « AUc » correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

  Les zones AUs, correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement.
- La zone agricole ou forestière « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir des risques notamment d'expansion des crues ».

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone en fonction d'enjeux spécifiques les concernant. ***Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.***

Autres informations identifiées par le PLU

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

sont bénéficiaires (voir l'article 5 qui suit).

- **Les éléments de paysage et sites** à protéger, conserver ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable voire à permis de démolir pour une construction. (Voir article 6 qui suit).
- **Les bâtiments** admis à changer de destination (Article L.151-11-2° du code de l'urbanisme).
- **Les itinéraires classés** qui sont protégés au titre du code de l'urbanisme. (Voir l'article 8 qui suit).

4 – Destinations des constructions

Les différents types d'occupation du sol sont réglementés selon les destinations listées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme :

Les destinations de constructions sont :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- Pour la destination " Exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination " Habitation " : logement, hébergement
- Pour la destination " 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, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination " Equipements d'intérêt collectif et services publics " : 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, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination " Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Selon l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, il est rappelé que :

- Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.
- Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

5 – Emplacements reserves

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, les emplacements réservés traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur le territoire communal.

Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve. Il s'agit, néanmoins, d'une inconstructibilité relative et temporaire :

- Temporaire, dans la mesure où un emplacement réservé est instauré en attendant la réalisation effective de l'ouvrage ou l'aménagement projeté, et où il peut être modifié ou supprimé à l'occasion d'une évolution du PLU ;
- Relative, notamment dans la mesure où : ces emplacements ne sont pas opposables à toutes les demandes d'autorisation, des ouvrages à caractère précaire peuvent être installés sur des emplacements réservés en attendant la réalisation de l'ouvrage ou de l'aménagement visé, (voir point III ci-dessous).

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

Le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

A noter : les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du document d'urbanisme. Un emplacement réservé, en dehors de toute suppression, peut être réduit à la demande de son bénéficiaire à l'occasion d'une évolution du PLU.

6 – Identification des elements de paysage, sites et secteurs a proteger, a mettre en valeur ou a requalifier

Le règlement du PLU identifie et localise des sites ou des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Selon le Code de l'Urbanisme, ***il est précisé que toute intervention sur les éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la commune***. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à sa décision.

Les éléments ou sites identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, correspondent à :

- Des formations végétales : haies, alignements, boisements associés aux cours d'eau.
- Des sites : site du château, site « Sous le Moulin », maison de maître et leurs abords...
- Des milieux naturels liés à la présence de l'eau : mares ou plans d'eau.

Les éléments ou sites identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, correspondent à :

- Des éléments bâtis constituant des éléments du petit patrimoine : calvaires.

Les prescriptions du PLU permettent la protection de ces éléments tout en autorisant leur évolution : exploitation, entretien et gestion des espaces ou éléments identifiés, extension, surélévation ou aménagement des constructions existantes... voire, constructions neuves à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition dans le cas du site dit « Sous le Moulin ».

Ces espaces ou éléments peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle, environnementale, bâti et patrimoniale.

7 – Prise en compte des risques naturels

Carte Informative des Zones Inondables

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect de la Carte Informative des Zones Inondables diffusée le 1er décembre 2000. En l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondation, la CIZI constitue le document qui sert de référence dans la prise en compte du risque d'inondation.

Ce document est joint aux annexes du PLU au titre des autres pièces du dossier données à titre informative. Le règlement en rappelle l'application.

Retrait et gonflement des argiles

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise à la prise en compte proportionnée des phénomènes de retrait et gonflement des argiles en fonction du niveau d'aléas identifiés sur le territoire communal.

La cartographie des aléas est accessible sur le site de la Direction Départementale et des Territoires de l'Ariège.

8 – Itineraire classe au titre du code de l'urbanisme

Les chemins identifiés au plan de zonage comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre à conserver, modifier ou à créer, sont classés au titre du code de l'urbanisme.

9 – Prise en compte du classement des infrastructures de transports terrestres affectees par le bruit

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit du 13 mai 2013 et qui concerne l'A66 et la RD820.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

10 – Protection et prise en compte des sites archeologiques

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de

travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

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

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

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

11 – Affouillement et exhaussement des sols

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

12 – Implantation des constructions – marges de recul ou de retrait

Pour chaque zone, le règlement peut préciser les conditions d'alignement ou de recul ou de retrait des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives.

Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques existantes ou projetées. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

A l'intérieur des marges de recul ou de retrait ne sont autorisés que :

- Tout ou partie des balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, sans excéder 50 cm de profondeur en règle générale, 2 mètres dans le cas des balcons.
- Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.
- Les marquises, les auvents, les pergolas, sans excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux retraits maxima, le recul maximal d'implantation se calculant à partir de la façade la plus proche à l'exclusion des éléments évoqués ci-dessus.

13 – Amelioration de la performance energetique des constructions

Conformément au code de l'urbanisme modifié en application de la loi de transition énergétique, « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

14 – Canalisations de transport de gaz

La commune est concernée par la présence de canalisations de transport de gaz. Celles-ci donnent lieu à la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique qui s'appliquent tout le long de leur tracé.

On en distingue deux catégories différentes :

- Des bandes de servitudes liées à la construction et l'exploitation de la canalisation,
- Des bandes de servitudes liées aux risques accidentels qui délimitent les zones dans lesquelles des règles de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent autour des canalisations de transport.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être compatibles avec ces Servitudes d'Utilité Publique gérées par TIGF.

15 – Perimetre des Monuments historiques

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tels que définis dans les Servitudes d'Utilité Publique du PLU et présentés sur le document graphique de zonage à titre indicatif, les autorisations du droit des sols sont conditionnées à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

16 – 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, le projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme et appliquées à chaque lot.

17 – Extension ou surelevation d'une construction ne respectant pas les regles generales du reglement

L'extension ou la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales du règlement sont autorisées à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant dans une recherche d'harmonie du projet global : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

18 – Restauration d'un batiment et Reconstruction a l'identique d'un batiment detruit ou demoli depuis moins de dix ans

La restauration d'un bâtiment, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans sont autorisées, dès lors que le bâtiment a été édifié régulièrement.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

Ces opérations pourront être réalisées en référence aux caractéristiques du bâtiment existant : distance d'implantation par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies, distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur et emprise au sol de la construction, pente et aspect des toitures.

19 – Accessibilite des personnes a mobilite reduite

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1er janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

20 – Clotures

Excepté dans la zone agricole ou forestière du PLU, les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et en application de la délibération de la commune.

Dans certains secteurs importants pour la biodiversité (tout particulièrement les espaces correspondant aux corridors écologiques) des dispositions spécifiques sont prises pour ne pas limiter la libre circulation des espèces.

21 – Prevention des arboviroses et moustique-tigre

Conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2019, joint aux annexes du PLU (pièce 434), il est rappelé que les propriétaires publics ou privés, usufruitiers, locataires, exploitants ou occupants à quelque titre que ce soit, de terrains bâtis ou non bâtis, d'immeubles bâtis et de leurs dépendances, de décharges et de dépôts, sont tenus de supprimer physiquement les contenants susceptibles de constituer des gîtes à larves de moustiques ou rendre impossible, par tout moyen physique respectant la réglementation en vigueur, la ponte de moustiques au sein de ces contenants.

Plus généralement, ils ne doivent pas créer les conditions de formation de collections d'eau stagnante.

Les maitres d'ouvrages, les maitres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés, devront, pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes à larves de moustiques et pour les supprimer le cas échéant.

22 – Pollens et lutte contre les especes vegetales exotiques envahissantes

Conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2019, joint aux annexes du PLU (pièce 435), Il est rappelé que la gestion préventive au sein des chantiers (privés, publics et y compris d'espaces verts) et/ou sur les sites de carrière joue un rôle prépondérant dans la lutte contre les ambroisies.

Dans ce cadre, l'élimination des ambroisies sur tous les matériaux déplacés, toutes les terres rapportées, tous les sols remués, est de la responsabilité du responsable du site (carrières) ou du maître d'ouvrage (chantiers) pendant et après travaux. Il met en œuvre les moyens nécessaires et en particulier, anticipe la gestion de l'ambroisie dans les marchés publics.

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

Acrotère : Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Adaptations mineures : Seules les adaptations mineures à l'application des articles figurant dans les chapitres b et c de chaque zone peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

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

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

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées.

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

Annexe : C'est une construction implantée sur la même propriété qu'une construction principale, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci) n'entrainant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels … lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

A noter, il est suggéré aux pétitionnaires d'éviter l'emploi d'annexes préfabriqués à l'architecture généralement étrangère au site en privilégiant la réalisation d'annexes bâties réalisées en harmonie avec l'architecture du pays et offrant une meilleure longévité.

Bâtiment agricole : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes et aux locaux affectés aux activités qui constituent le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles).

Bâtiment principal d'une exploitation agricole : Est considéré comme le bâtiment de caractère d'une exploitation celui qui correspond au bâtiment d'exploitation le plus usité ou celui dont l'activité qui lui est liée constitue la part la plus importante des revenus de l'activité agricole.

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq destinations et 21 sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

En zone urbaine, le changement de destination est autorisé de fait. En zone A, et le cas échéant en zone N, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont conditionnées à l'avis de la CDPENAF.

CIZI : La cartographie des zones inondables de l'ex-région Midi-Pyrénées a été réalisée, au début des années 2000. Elle vise principalement à informer les

citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation.

Dans la zone inondable de la CIZI et en l'absence de plan de prévention des risques approuvé, le document de référence des services de l'Etat pour l'évaluation du risque inondation et l'élaboration des PPRi énonce les principes de maîtrise de l'urbanisation à appliquer.

Ce document de référence est joint aux annexes du PLU (pièce 4.3.3).

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines.

Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue (articles L.151-27 et L.151-28). La destination et sous-destination des locaux accessoires suit celle des locaux principaux (article L.151-29).

Il est précisé que le changement de sous-destination au sein d'une même destination n'est pas, à lui seul, soumis à autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé que le changement de destination sans travaux est soumis à déclaration préalable. Le changement de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades est soumis à permis de construire.

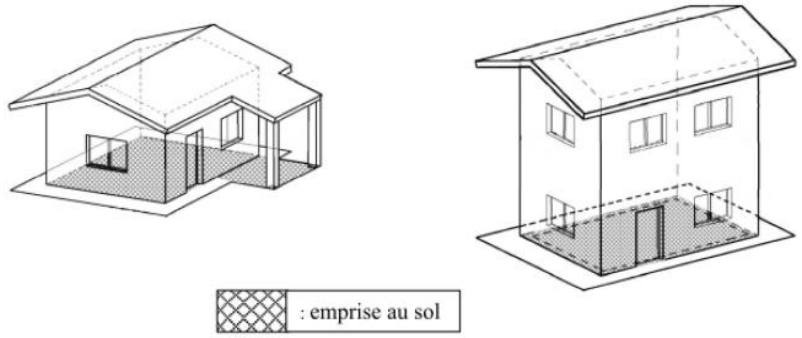
Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation… dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés (ER) : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction sur le terrain qi accueille la construction, exception faite :

- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement



enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

A noter : les piscines et les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Dans la perspective d'une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement.

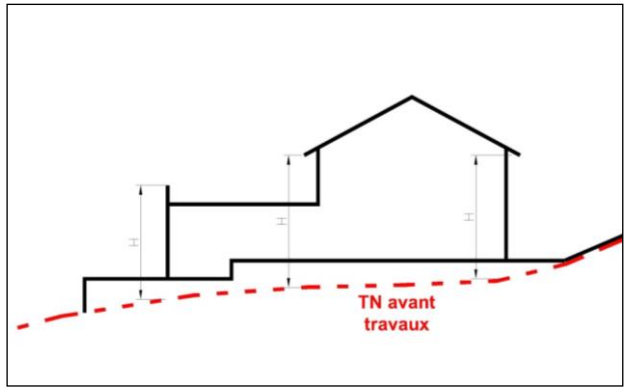
Espaces de pleine terre : ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation, sans création de nouveaux logements.

Hauteur d'une construction

Hauteur exprimée en niveaux : elle est comptée à partir du seuil d'entrée au niveau naturel du terrain sans prendre en compte les combles et les éventuels sous-sols qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés.

Hauteur exprimée en mètres **:** elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.



Hauteur hors-tout : elle se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au faîtage ou niveau supérieur de l'acrotère.

Implantation des constructions par rapport aux voies : Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public…). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Orientations d'aménagement et de programmation : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Principe de réciprocité : Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans dès lors que le bâtiment initial avait été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique notamment au regard des dispositions d'un PPRN.

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

Restauration : Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

Surface de plancher : C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Document extrait du site : www.urbinfos.com

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Unité foncière : Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie de desserte des lots : Voie à partir de laquelle sont effectivement aménagés les accès des futures constructions.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : Est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Les dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et, les extensions des activités existantes sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément…). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

  Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Dans les secteurs de « jardins à préserver » identifiés sur le plan de zonage, sont seulement autorisées les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à condition qu'elles confortent la vocation de ces espaces (par exemple les abris de jardins…).

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessite des entrées séparées entre activités et logements.

B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, NATURELLE ET PAYSAGERE

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Constructions principales
  - Zone UA : 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée ;
  - Secteur UA1 : 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ;
- Annexes (hauteur hors tout)
  - 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Des hauteurs différentes seront admises

- En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pourra être celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute **construction principale** doit être implantée :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies.

  En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.

- Soit à l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'alignement des jardins publics ou des liaisons douces.
- Soit à l'alignement des constructions mitoyennes à condition que cette implantation conforte la forme urbaine.

  L'alignement aux constructions mitoyennes s'impose conformément aux dispositions mentionnées sur le document graphique du règlement (hameau du Crieu).

Les annexes doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies ou à au moins 2 mètres de cet alignement.

Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 2 mètres des emprises publiques ou des voies.

Des implantations différentes seront admises

- Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies égale à celle du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute **construction principale** doit être implantée :

- Sur au moins une limite séparative latérale ;
- Lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative latérale, ou sur la limite de fond de parcelle, la construction doit être implantée à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou à au moins 2 mètres de celle-ci.

Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

Afin de réduire leur impact paysager, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente ; Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère : la couleur des enduits, des portes, volets et ferronneries devra respecter le nuancier consultable en mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

Les volets seront des volets bois. Les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits sauf dans le cas de locaux commerciaux.

Les ouvertures seront de proportion verticale en étage courant (hors RDC et dernier niveau).

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction sans que le matériau employé puisse être du PVC.

Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction :

- Inscription du projet dans un volume simple ;
- Respect du rythme et des formes des ouvertures, des matériaux ou des teintes ;
- Conservation des murs en galets, des colombages et des volets bois.
- Valorisation des éléments de modénature participant au décor des façades : encadrements des ouvertures en briques pleines traditionnelles, linteau en brique (arc en plein cintre, arc sur-baissé...), génoises ou corniches, cordons ou bandeaux, oculus, pièces de charpente…

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum
- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite, couleur terre cuite.

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui devront se faire avec des pentes et des tuiles similaires à celles du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation, appareils de climatisation et de chauffage…) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale et champêtre de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de brique ou galet, seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les nouvelles clôtures n'excèderont pas 1,60 mètre de haut.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures réalisées avec des brises vues occultant sont interdites.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la façade sur rue de la construction et avec le caractère des espaces publics environnants. Elles seront constituées :

- Par un muret bas, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre.

  En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

- Ou par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

  En limite d'une zone A ou d'un secteur Atvb ou Ntvb, ce type de clôture s'impose sauf en cas de contraintes techniques avérées (par exemple, nécessité de retenir des terres par un mur de soutènement…).

- En cas de construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 5 mètres de long.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Végétation existante

Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes.

Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits).

Dans le secteur UA1, ces espaces libres intègreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Site à protéger, conserver ou mettre en valeur

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les formations végétales situées dans les sites à protéger, conserver ou mettre en valeur à protéger pour des motifs d'ordre écologique reportées sur le document graphique devront être maintenues et confortées.

Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées, sur le même site, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement sur site de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations en quantité et qualité équivalentes, il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie…).

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.

En cas de division parcellaire ou d'opération d'aménagement générant plus de 3 lots ou constructions, la réalisation d'un accès, ou, en fonction de l'importance de l'opération, d'accès, mutualisé(s) s'impose par rapport à la création d'accès jumelés car elle permet une économie d'espace, au profit des riverains concernés, une meilleure insertion paysagère des opérations et une moindre gêne pour le déplacement des piétons et notamment les personnes à mobilité réduite.

La réalisation d'accès jumelées ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité avérée et sur la base d'un argumentaire détaillé ou en cas de division parcellaire ou d'opération d'aménagement d'ensemble générant moins de 3 lots ou constructions.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD29.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

ZONE UB

Les dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés ;

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Le cas échéant, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et, les extensions des activités existantes sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément…). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

  Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Dans les secteurs de « jardins à préserver » identifiés sur le plan de zonage, sont seulement autorisées les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol à condition qu'elles confortent la vocation de ces espaces (par exemple les abris de jardins…).
- Dans le site à protéger, conserver ou mettre en valeur identifié sur le plan de zonage situé à côté de l'école et dit « Sous le Moulin » sont autorisés :
  - Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis ci-dessus.
  - L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser, au total, 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Les annexes des constructions existantes à condition d'avoir une emprise au sol maximum de 60 m².
  - Le changement de destination des constructions existantes à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
  - Les constructions nouvelles à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'elles ne dépassent pas, au total, 250 m² d'emprise au sol.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Constructions principales : 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ;
- Annexes (hauteur hors tout) : 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Des hauteurs différentes seront admises

- En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Dans **la zone UB**, l'emprise au sol cumulée est limitée à :

- 35% dans le cas des constructions à destination d'habitation.
- 60% dans le cas des constructions à destination d'activités ou à destination mixte d'activités et d'habitat.

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Dans le site à protéger, conserver ou mettre en valeur identifié sur le plan de zonage, l'emprise au sol cumulée est limitée à 700 m².

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute **construction principale** doit être implantée :

- Soit à l'alignement des emprises publiques et des voies,
- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à au moins 3 mètres des emprises publiques et des voies.

Au hameau de Crieu, dans le cas de la parcelle YE 38 et de la parcelle OC 389, telles que cadastrées à la date d'approbation du présent règlement, toute construction sera implantée à au moins 6 mètres des emprises publiques et des voies.

Dans le cas de la zone UB de Bellecoste, toute **construction principale** doit être implantée selon les dispositions définies par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les annexes doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies ou à au moins 2 mètres de cet alignement.

Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 2 mètres des emprises publiques ou des voies.

Des implantations différentes seront admises

- Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies égale à celle du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute **construction principale** doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;

- Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou à au moins 2 mètres de celle-ci.

Le bassin des piscines doit être implanté à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Afin de réduire leur impact paysager, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente ; Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère : la couleur des enduits, des portes, volets et ferronneries devra respecter le nuancier consultable en mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des bâtiments anciens seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction :

- Inscription du projet dans un volume simple ;
- Respect du rythme et des formes des ouvertures, des matériaux ;
- Conservation des murs en galets, des colombages et des volets bois ;
- Valorisation des éléments de modénature participant au décor des façades : encadrements des ouvertures en briques pleines traditionnelles, linteau en brique (arc en plein cintre, arc sur-baissé...), génoises ou corniches, cordons ou bandeaux, oculus, pièces de charpente…

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum.
- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite, couleur terre cuite.

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire avec des pentes et des tuiles similaires à celles du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation…) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale et champêtre de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de brique ou galet, seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les nouvelles clôtures n'excèderont pas 1,80 mètre de haut.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures réalisées avec des brises vues occultant sont interdites.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la façade sur rue de la construction et avec le caractère des espaces publics environnants.

Elles seront constituées :

- Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre (pluristratifiée à essences locales).

  En limite des voies et des emprises publiques, et en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

- Soit par une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

  En limite, ou en vis-à-vis, d'une zone A ou d'un secteur Atvb ou Ntvb, ce type de clôture s'impose sauf en cas de contraintes techniques avérées (par exemple, nécessité de retenir des terres par un mur de soutènement…).

- En cas de construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 5 mètres de long.

- En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Végétation existante

Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes.

Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits).

Ils intègreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Au hameau de Crieu :

- Dans le cas de la parcelle OC 389, telle qu'elle est cadastrée au stade de l'approbation du présent PLU, tout projet de construction d'une nouvelle habitation est conditionné à la mise en place, en limite nord-est de la parcelle avec la zone Atvb, d'une bande boisée pluristratifiée d'au moins 5 mètres de large afin de maintenir l'effet de seuil paysager depuis l'arrivée nord du hameau par le chemin du Crieu à Saint-Bernard.
- Dans le cas de la parcelle YE 38, telle qu'elle est cadastrée au stade de l'approbation du présent PLU, tout projet de construction d'une nouvelle habitation est conditionné à la mise en place d'une bande boisée pluristratifiée d'au moins 3 mètres de large en bordure du chemin du Paréage à Belpech.

Site à protéger, conserver ou mettre en valeur

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les formations végétales situées dans les sites à protéger, conserver ou mettre en valeur à protéger pour des motifs d'ordre écologique reportées sur le document graphique devront être maintenues et confortées.

Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées, sur le même site, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement sur site de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations en quantité et qualité équivalentes, il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie…).

Concernant **les éléments bâtis**, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et de protéger et mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale.

B4- Stationnement

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - Equipements et reseaux

C1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

C1-1 : Accès et voirie

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.

En cas de division parcellaire ou d'opération d'aménagement générant plus de 3 lots ou constructions, la réalisation d'un accès, ou, en fonction de l'importance de l'opération, d'accès, mutualisé(s) s'impose par rapport à la création d'accès jumelés car elle permet une économie d'espace, au profit des riverains concernés, une meilleure insertion paysagère des opérations et une moindre gêne pour le déplacement des piétons et notamment les personnes à mobilité réduite.

La réalisation d'accès jumelées ne pourra être autorisée qu'en cas d'impossibilité avérée et sur la base d'un argumentaire détaillé ou en cas de division parcellaire ou d'opération d'aménagement d'ensemble générant moins de 3 lots ou constructions.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

ZONE UE

Les dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone. Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.

Dans le secteur UEj

- Les équipements liés à la gestion de l'eau et les constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher nécessaires à l'aménagement de jardins partagés.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

Non réglementé

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Zone UE

Non réglementé

Secteur UEj

L'emprise au sol totale des constructions ne dépassera pas 5% de la superficie totale du secteur des jardins partagés.

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement de la rue du Stade.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres des limites séparatives extérieures de la zone.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation…) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures

Les clôtures n'excèderont pas 2 mètres de haut.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades et en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre (pluristratifiée à essences locales).

  En continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

- Soit par une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

  En limite d'une zone A ou d'un secteur Atvb ou Ntvb, ce type de clôture s'impose.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Non réglementé

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

ZONE UStep

Les dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des unités de traitement des eaux usées.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone. Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur hors-tout des constructions est limitée à 3,50 m.

Des hauteurs différentes seront admises si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement de la rue du Stade.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres des limites séparatives extérieures de la zone.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

B2-3 : Toitures

Non réglementé

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Les clôtures n'excèderont pas 2 mètres de haut.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits).

B3-2 : Espaces non-bâtis

Les espaces non-bâtis seront maintenus en pleine terre excepté, le cas échéant, les emprises nécessaires à la circulation, au stationnement et aux manœuvres des véhicules.

B4- Stationnement

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - Equipements et reseaux

C1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

C1-1 : Accès et voirie

Sans objet

C2 - desserte par les reseaux

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est

interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain.

ZONE UX

Les dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et des risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- Des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Dans le périmètre des Monuments Historiques, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur et jointes aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes et les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux environnants et aux autres activités existantes sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément…). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

  Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises

- Pour la réalisation d'annexes fonctionnelles ou d'un volume spécifique de la construction répondant à un impératif technique de l'activité.
- En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction doit être implantée :

- A au moins 20 mètres de l'axe de la RD820 ;
- A au moins 10 mètres de la limite d'emprise du domaine ferroviaire.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies égale à celle du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou autres limites

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative si les règles de sécurité sont respectées.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Afin de réduire leur impact paysager, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum.
- Aspect : couleur en harmonie avec la couleur des constructions environnantes.

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire avec des pentes et des tuiles similaires à celles du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation…) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Les clôtures n'excèderont pas 2 mètres de haut.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures réalisées avec des brises vues occultant sont interdites.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre (pluristratifiée à essences locales).

  En encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.
- Soit par une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

  En limite d'une zone A ou d'un de ces secteurs, ce type de clôture s'impose sauf en cas de contraintes techniques avérées.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les espaces libres intègreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.

B3-3 : Zone de dépôts

Les dépôts et stockages seront :

- Soit réalisés à l'intérieur d'un bâtiment ;
- Soit masqués à la vue par une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage qui sera implanté en retrait de la haie d'au moins 0,80 mètre à l'intérieur de la zone de dépôts.

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUc

Les dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : gravières ; dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; parcs résidentiels de loisirs ; terrains aménagés de camping et de caravaning ; habitations légères de loisirs, habitations légères ; stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés ; terrains de sports motorisés.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient réalisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone (par exemple les piscines, les mares d'agrément…). Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.

  Les exhaussements sont limités à 0,50 mètres de haut compté à partir du terrain naturel avant travaux.

A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intègrera la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Constructions principales : 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée ;
- Annexes (hauteur hors tout) : 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Des hauteurs différentes seront admises

- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée est limitée à 50%.

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Constructions principales selon les dispositions de l'OAP.

Annexes et bassin des piscines : à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la RD30 et à au moins 3 mètres de la limite des autres emprises publiques ou des voies.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives ou aux autres limites

Toute **construction principale** doit être implantée :

- Soit en limite séparative, sauf dans le cas de la limite séparative constituant la limite de l'unité foncière « Est » de la zone AUc des Pountils Ouest ;
- Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Et à au moins 3 mètres des limites séparatives occupées par des boisements à conserver et protéger tels qu'identifiés dans les OAP.

Les annexes doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à au moins 2 mètres de celle-ci.
- Et à au moins 3 mètres des limites séparatives occupées par des boisements à conserver et protéger.

Le bassin des piscines doit être implanté :

- À au moins 2 mètres des limites séparatives.
- À au moins 3 mètres des limites séparatives occupées par des boisements à conserver et protéger.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

Afin de réduire leur impact paysager, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente ;

  Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère : la couleur des enduits, des portes, volets et ferronneries devra respecter le nuancier consultable en mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum.
- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite, couleur terre cuite.
- Axe principal de faitage : parallèle à la voie de desserte des lots sauf mention contraire d'une OAP.

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Dans le cas des équipements d'intérêt collectif et de service public si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation…) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale et champêtre de la commune.

Quand ils existent (Fouram), les murs de clôture en appareillage de brique ou galet, seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures n'excèderont pas 1,80 mètres de haut.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit par un muret bas, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre en partie courante, surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie champêtre (pluristratifiée à essences locales).

  En limite de la voie de desserte des lots, et en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure sans dépasser la hauteur maximale autorisée.

- Soit par une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.

  En limite d'une zone A ou d'un secteur Atvb ou Ntvb, ce type de clôture s'impose sauf en cas de contraintes techniques avérées (par exemple, nécessité de retenir des terres par un mur…).

- En cas de construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction, à condition de ne pas dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de long.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Végétation existante

Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées, sur le site,

par des formations végétales équivalentes.

L'alignement d'arbres en bordure de la route D30 devra respecter les dispositions de l'article R.116-2 5° du code de la voirie routière. Un soin particulier sera porté au choix des essences d'arbres, dont la croissance et le développement ne devront pas engendrer de gêne ou de risque pour la circulation.

Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits).

Ils intègreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les espaces communs prévus aux OAP, seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public…

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Zone AUc des Pountils

La voie de desserte aménagée depuis la RD30 sera bordée, à l'Est, par un espace vert intégrant un secteur humide conformément à l'OAP.

Le boisement linéaire situé au Sud de la zone, tel qu'il est identifié dans l'OAP, sera conservé et conforté sur une bande de 5 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la RD30.

Zone AUc de Fouram

Les boisements linéaires situés au Sud et à l'ouest de la zone, tel qu'ils sont identifiés dans l'OAP, seront conservés et confortés sur une bande de 3 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la RD30.

B4- STATIONNEMENT

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, il sera rajouté 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou lots, en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement accessibles depuis la voie ou les espaces collectifs de l'opération.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C1-1 : Accès et voirie

Selon les dispositions prévues dans les OAP.

Pour la zone AUc des Pountils, la localisation et la configuration de l'accès reliant la voirie primaire à la route D30 seront définies en concertation avec le gestionnaire de voirie.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le

rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Dans la perspective de l'aménagement numérique du département, les opérations autorisées devront permettre la mise en place d'infrastructures de fourreaux surnuméraires destinés au câblage optique des logements ou locaux professionnels créés avec l'idée d'organiser un maillage territorial cohérent.

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

ZONES AUs

Les dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - Affectation des sols et destination des constructions : destinations, sous-destinations, usages, nature des activites

A1 : Destination et sous-destination des constructions, activites usages et affectations des sols interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

A2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activites

- Les ouvrages et installations techniques sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

B - Caracteristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysageres

B1-Volumetrie et implantation des constructions

Sans objet

B2- Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

Sans objet

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

Sans objet

B4- Stationnement

Sans objet

C - Equipements et reseaux

C1 - Conditions de desserte par les voies

Sans objet

C2 - Conditions de desserte par les reseaux

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ACTIVITES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

L'implantation de centrales photovoltaïques au sol ou sur une surface en eau sauf dispositions contraires énoncées à l'article A2.

A2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zone A (tous secteurs confondus)

- Dans les périmètres des Monuments Historiques, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone. Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Dans la zone inondable identifiée par la CIZI, ces constructions et installations sont autorisées si elles ne portent également pas atteinte à l'écoulement des eaux de crues.
- Tout projet agricole nécessite la réalisation d'une analyse paysagère et architecturale préalable pour anticiper l'impact du projet sur son environnement et déterminer une orientation optimale, en privilégiant l'approche fonctionnelle du bâtiment (place dans le système d'exploitation, topographie, localisation de la voirie et des réseaux, des espaces construits dans la limite des dispositions prévues au code de l'urbanisme.

Zone A et le secteur Atvb (à l'exclusion des secteurs Ac et Atvb1)

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agrées.
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiments de stockage, bâtiment d'élevage, fumières...) nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe...), sous réserve :
  - De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,
  - Qu'ils soient localisés à une distance maximale de 100 mètres du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités techniques ou/et foncière dûment justifiées,
  - De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique,
  - De démontrer, dans le cas du secteur Atvb, qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques de l'exploitation agricole liés ou destinés au développement d'activités d'accueil à la ferme (tables et/ou

chambres d'hôtes, ferme auberge, ferme pédagogique, campings déclarés...), sous réserve :

- De démontrer que l'activité d'accueil à la ferme est dans le prolongement et accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne,
- Qu'ils soient situés à 50 mètres maximum des bâtiments et installations existants de l'exploitation, sauf impossibilités foncière ou/et technique dûment justifiées,
- De démontrer qu'ils respectent la réglementation sanitaire et environnementale spécifique.
- De démontrer que le bâtiment a perdu sa fonction agricole pérenne,
- De démontrer, dans le cas du secteur Atvb, qu'ils n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

Tout projet destiné au développement d'activités d'accueil à la ferme devra privilégier la réhabilitation et la rénovation d'hébergements touristiques anciens à la construction de nouveaux hébergements touristiques.

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
  - De démontrer la nécessité fonctionnelle et géographique (présence humaine permanente et rapprochée) à une exploitation agricole pérenne ou en développement,
  - Qu'elles soient distantes de 100 m maximum du siège ou du bâtiment principal de l'exploitation préexistant, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,
  - De ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher,
  - De démontrer, dans le cas du secteur Atvb, qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, sous réserve :
  - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,
  - De démontrer, dans le cas du secteur Atvb, qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les annexes aux habitations (piscines, remises, garages..., sans création de nouveau logement, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée (ancien + neuf) ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière,
  - De démontrer, dans le cas du secteur Atvb, qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Le changement de destination des bâtiments constituant une construction fermée et repérés sur le règlement graphique dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site et à condition que la destination projetée soit limitée à des activités prolongeant l'activité agricole, à l'habitation, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, à des activités de bureaux ou de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et à des activités artisanales.

  Le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF à la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) « Activités isolées en milieu rural » repérés sur le règlement graphique, l'extension des activités existantes dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole environnante, la sensibilité paysagère et/ou environnementale du site et qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinants.

  L'extension des activités existantes correspond à : l'adaptation, la réfection, l'aménagement, la réalisation d'annexes, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles nécessaires aux activités existantes.

Secteur Ac

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des gravières, à la valorisation de la ressource du sous-sol et à la valorisation des matériaux inertes extérieurs, de recyclage en particulier à la condition qu'ils ne remettent pas en cause l'intégrité des continuités écologiques traversant le site exploité ou situé à sa périphérie et que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à la valorisation du site au terme de son exploitation.

Secteur Aer

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en œuvre des installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable sur des surfaces artificielles en eau à condition :
  - De conforter la biodiversité et les qualités environnementales et paysagères du site.
  - De la réalisation d'un suivi écologique régulier du site durant la durée de son exploitation.
  - D'une parfaite intégration des constructions dans le site (postes électriques notamment).
- La construction d'un équipement collectif ou d'installations destinés à l'observation des milieux ou à des activités pédagogiques en lien avec le site : biodiversité, paysages, production d'énergie, ressources naturelles… dans la limite d'une emprise au sol ne dépassant pas 150 m² avec une surface de plancher ne dépassant pas 100 m² et à condition :
  - De conforter la biodiversité et les qualités environnementales et paysagères du site.
  - De la réalisation d'un suivi écologique régulier du site durant la durée de son exploitation.
  - D'une parfaite intégration de la construction dans le site.

Secteur Atvb1

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Hauteur des constructions

Cas général

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Constructions à usage technique : 9 mètres.
- Constructions autres qu'à usage technique : 6,50 mètres ;
- Annexes des constructions à destination d'habitation (hauteur hors tout) : 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Secteur Aer

La hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Des hauteurs différentes seront admises

- Pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, d'éléments techniques particuliers, silos….
- En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-2 : Emprise au sol des constructions

- Dans le cas des constructions d'habitation existante sans lien avec l'agriculture, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain.
- Dans le cas des STECAL « Activités isolées en milieu rural », l'emprise au sol

de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain.

- Autres cas : Non réglementé

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

En dehors de espaces urbanisés, toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

	Habitat	Autres constructions
A66	100 mètres de l'axe	
RD820	50 mètres de l'axe	40 mètres de l'axe
RD624	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe
RD29	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe
Autres RD	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe
Voie ferrée	10 mètres de l'alignement	
Autres voies ou emprises publiques	5 mètres de l'alignement	

Conformément à la réglementation, ces règles ne s'appliquent pas en bordure de l'A66 et de la RD820, dans le cas :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des bâtiments d'exploitation agricole ;
- Des réseaux d'intérêt public ;
- D'adaptation, de changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des emprises publiques ou des voies au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Cas général

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 10 mètres du sommet des berges des cours d'eau, des haies végétales et des murets traditionnels en galet.

Secteur Aer

Toute construction destinée à l'observation des milieux et à des activités pédagogiques en lien avec le site doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 20 mètres du sommet des berges des cours d'eau.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance de 35 mètres maximum de l'habitation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

Afin de réduire leur impact paysager, les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- L'implantation et la volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie. Les niveaux de la construction doivent se répartir et se décaler suivant la pente.

  Si pour des raisons techniques le terrassement de niveau s'impose avec une construction en remblai, le talus sera planté d'une haie bocagère d'essences locales.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère : la couleur des enduits, des portes, volets et ferronneries devra respecter le nuancier consultable en mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des bâtiments anciens seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction :

- Inscription du projet dans un volume simple ;
- Respect du rythme et des formes des ouvertures, des matériaux ;
- Conservation des murs en galets, des colombages et des volets bois (les volets roulants extérieurs et en applique sont interdits).
- Valorisation des éléments de modénature participant au décor des façades : encadrements des ouvertures en briques pleines traditionnelles, linteau en brique (arc en plein cintre, arc sur-baissé...), génoises ou corniches, cordons ou bandeaux, oculus, pièces de charpente…

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum (habitat) ou 45% maximum (activité).
- Aspect :
  - Tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite, couleur terre cuite (Habitat).
  - Nécessité d'une intégration paysagère des toitures et des façades, notamment au travers d'un choix judicieux des teintes (activité).

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire avec des pentes et des tuiles similaires à celles du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions et espaces publics environnants.

B3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : Clôtures

Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale et champêtre de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de brique ou de galet, seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures n'excèderont pas 1,80 mètres de haut dans le cas général, 1,30 mètre de haut dans les secteurs Atvb.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage, à mailles larges dans le cas des secteurs Atvb, ou de tout autre dispositif à claire voie.

En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Végétation existante

Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes.

Espaces libres

Les bâtiments d'activités et leurs annexes ainsi que leurs abords immédiats feront l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits), et s'appuyant, le cas échéant, sur des éléments existants qui structurent le paysage (utilisation de végétation existante, de murets, d'un chemin...).

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales).

Milieux humides

Les milieux humides classés en secteur Atvb1 et les mares ou plans d'eau identifiés sur le document graphique du règlement seront maintenus : leur transformation par drainage, remblaiement, comblement, affouillement, dépôt ou changement d'affectation n'est pas autorisé.

En cas de nécessité avérée, la suppression de la zone humide est autorisée à la seule condition que le projet prévu intègre, sur le même bassin versant, des mesures compensatoires correspondant soit à la création d'une zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit à la remise en état d'une surface de zones humides existantes, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface perdue.

Site à protéger, conserver ou mettre en valeur

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les formations végétales situées dans les sites à protéger, conserver ou mettre en valeur à protéger pour des motifs d'ordre écologique reportées sur le document graphique devront être maintenues et confortées.

Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées, sur le même site, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement sur site de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations en quantité et qualité équivalentes, il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie…).

Concernant **les éléments bâtis**, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et de protéger et mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale.

B4- Stationnement

B4-1 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols (réduction de l'emprise et de la longueur des accès, recours à des matériaux perméables – dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre-pierre…).

C - Equipements et reseaux

C1 - Conditions de desserte par les voies

C1-1 : Accès et voirie

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, mais aussi à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un ouvrage busé normalisé en accord avec le gestionnaire du fossé.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur l'A66 et les routes départementales.

C2 - Conditions de desserte par les reseaux

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

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public selon des dimensions suffisantes par rapport à ses besoins.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Ntvb

Les dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles et détaillées ci-dessous s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques d'inondation et risques liés au retrait-gonflement des argiles.

A - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES, NATURE DES ACTIVITES

A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2 ci-dessous.

L'implantation de centrales photovoltaïques au sol ou sur une surface en eau.

A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ntvb et le secteur Ntvb1

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions, installations, ouvrages ou aménagements autorisées dans la zone. Les constructions devront s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain, les affouillements et exhaussements du sol qui leur sont liés seront limités au strict minimum.
- Les antennes relais liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la covisibilité depuis l'espace public est prise en compte dans un souci d'intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou des corridors écologiques.

  Dans la zone inondable identifiée par la CIZI, ces constructions et installations sont autorisées si, de plus, elles ne portent pas atteinte à l'écoulement des eaux de crues.

Dans la zone Ntvb (à l'exclusion du secteur Ntvb1)

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existante sans création de nouveau logement et sans changement de destination.
- L'extension et la surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, sous réserve :
  - De ne pas dépasser la limite de 30% de surface de plancher initiale avec un total cumulé (ancien + neuf) maximum de 250 m² de surface de plancher,
  - De démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
- Les annexes aux habitations (piscines, remises, garages...), sans création de nouveau logement, sous réserve :
  - Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 m de la construction principale,
  - Que leur emprise au sol totale cumulée (ancien + neuf) ne dépasse pas 100 m²,
  - De démontrer qu'elles n'entravent pas la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.

Dans le secteur Ntvb1

- Les équipements liés à la gestion de l'eau ou à la production d'énergie, les opérations de restauration et d'entretien des cours d'eau ou des fossés et les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole, sont autorisés à condition d'être compatibles avec la qualité des corridors écologiques.

B - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

B1-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B1-1 : Emprise au sol des constructions

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain comprise dans ce secteur.

B1-2 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Constructions principales à destination d'habitation : 6,50 mètres ;
- Annexes des constructions à destination d'habitation (hauteur hors tout) : 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres au niveau supérieur de l'acrotère.

Des hauteurs différentes seront admises

- En cas d'extension d'une construction ne respectant pas les règles à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-3 : Reculs par rapport aux emprises publiques et aux voies

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales et de l'emprise du domaine ferroviaire.
- 5 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites des emprises publiques ou des voies au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-4 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- A au moins 10 mètres du sommet des berges des cours d'eau, des haies végétales et des murets traditionnels en galet.

Des implantations différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celles du bâtiment existant à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B1-5 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance de 35 mètres maximum de l'habitation.

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B2-1 : Généralités

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.

La couleur des enduits, des portes, volets et ferronneries devra respecter le nuancier consultable en mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions détaillées ci-dessous n'excluent pas le recours à une architecture contemporaine.

B2-2 : Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les descentes d'eaux pluviales seront positionnées en limite de construction.

Les travaux d'aménagement et d'extension réalisés sur des bâtiments anciens seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction :

- Inscription du projet dans un volume simple ;
- Respect du rythme et des formes des ouvertures, des matériaux ;
- Conservation des murs en galets, des colombages et des volets bois ;
- Valorisation des éléments de modénature participant au décor des façades : encadrements des ouvertures en briques pleines traditionnelles, linteau en brique (arc en plein cintre, arc sur-baissé...), génoises ou corniches, cordons ou bandeaux, oculus, pièces de charpente…

B2-3 : Toitures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées.

Construction de plus de 20 m² (hors toiture terrasse)

- Toiture monopente : interdite
- Pente : 35% au maximum (habitat).
- Aspect : tuile traditionnelle, de forme courbe, réalisée en terre cuite, couleur terre cuite (Habitat).

Autre construction

- Aspect : couleur la plus proche possible de celle de la couverture de la construction principale.

Des toitures différentes seront admises

- Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction ne respectant pas les règles générales ci-dessus, qui pourront se faire avec des pentes et des tuiles similaires à celles du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs si cela est justifié pour des raisons techniques.

B2-4 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition que leur positionnement ne génère pas de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage (constructions environnantes, espaces publics).

B2-5 : Dispositifs de raccordement et installations techniques

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

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes.

B3- Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

B3-1 : Clôtures

Les dispositions concernant l'aspect des clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures doivent demeurer simple et en harmonie avec l'identité rurale et champêtre de la commune.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou de galet, seront maintenus et mis en valeur. Ils pourront être complétés d'une haie vive en utilisant plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant et une meilleure qualité écologique.

Les clôtures n'excèderont pas 1,30 mètre de haut.

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront constituées :

- Soit par une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales), doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie.
- Soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire voie doublée d'une haie champêtre.

En zone inondable, les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

B3-2 : Espaces non-bâtis

Végétation existante

Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées, sur le site, par des formations végétales équivalentes.

Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée et diversifiée d'essences locales en évitant le recours aux espèces allergisantes (cyprès, thuya… interdits).

Ils intègreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 40% de la superficie totale du terrain.

Site à protéger, conserver ou mettre en valeur

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les formations végétales situées dans les sites à protéger, conserver ou mettre en valeur à protéger pour des motifs d'ordre écologique reportées sur le document graphique devront être maintenues et confortées.

Si une destruction de ces formations est justifiée et autorisée par les autorités compétentes, ces formations pourront être déplacées ou remplacées, sur le même site, par des plantations équivalentes. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité, à la condition d'un remplacement sur site de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalente.

Par plantations en quantité et qualité équivalentes, il est entendu que les espèces et essences identiques à celles détruites doivent être utilisées en priorité. Si ce n'est pas possible techniquement, le choix d'autres espèces doit être justifié et se porter sur des espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie…).

Concernant **les éléments bâtis**, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et de protéger et mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale.

B4- Stationnement

B4-1 : Stationnement

Sans objet

C - Equipements et reseaux

C1 - Desserte par les voies

C1-1 : Accès et voirie

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur les routes départementales.

C2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

C2-1 : Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public selon des dimensions suffisantes par rapport à ses besoins.

C2-2 : Assainissement

Conformément aux articles R29 et R30 du règlement départemental de voirie, le rejet des eaux pluviales et des eaux usées insalubres ou traitées est interdit dans les fossés départementaux et plus largement sur l'ensemble du domaine public départemental.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

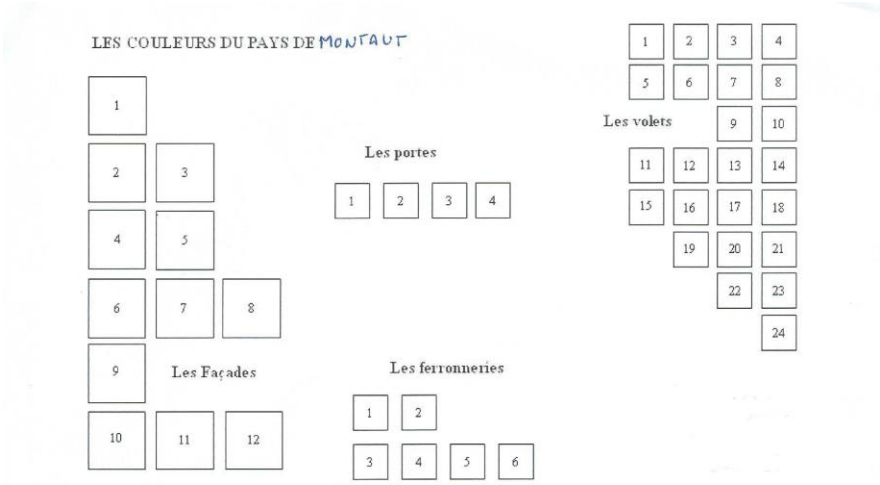
Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Toute construction ou installation ne doit pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation d'imperméabilisation des terrains, avant construction. La gestion des eaux pluviales sera assurée par un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante…).

C2-3 : Electricité et télécommunications

Sans objet

ANNEXES



Références coloris

Nuancier façades - enduit :
PAREX-LAFARGE

N°	COLORIS FACADES	REF.
1	Ocre clair	O.70
2	Beige	T.80
3	Terre de sable	T.50
4	Pétale de rose	R.40
5	Beige rose pale	0.40
6	Sable clair	T.20
7	Opale	J.30
8	Jaune paille	J.50
9	Terre de sienne	R.80
10	Naturel	G.00
11	Gris souris	G.30
12	Terre feutrée	T.60

Nuancier façades - peinture :
Les Minérales **VIERO de**
TOLLENS

N°	COLORIS FACADES	REF.
1	Kersanton	3480
2	Feldspath	1177
3	Crag	0869
4	Aventurine	4179
5	Ammonite	0422
6	Biotite	3725
7	Tichit	0828
8	Nazca	4174
9	Griotte	3860
10	White Sans	0575
11	Coquille	3489
12	Cinérite	4211

Nuancier portes :
Le Chromatic SEIGNEURIE
Les lasures TOLLENS

N°	COLORIS PORTES	REF.
1	Bleu Bauda	5691
2	Vert Ascain	5604
3	Rouge Madère	5750
4	Noyer	186

Nuancier ferronneries :
RAL

N°	COLORIS FERRONNERIES	REF.
1	Rouge Vin	3005
2	Blanc Pur	9010
3	Vert Brun	6008
4	Vert Sapin	6009
5	Gris Anthracite	7021
6	Bleu Acier	5011

Nuancier volets - peinture :
Le Chromatic SEIGNEURIE

N°	COLORIS VOLETS	REF.
1	Blanc Cassé	5023
2	Gris Versailles	5014
3	Gris Australie	5936
4	Gris Stratus	5942
5	Gris Crater	5352
6	Bleu Keban	5416
7	Bleu Taupo	5418
8	Bleu Benmore	5419
9	Bleu Egine	5415
10	Bleu Bauda	5691
11	Vert Estonie	5348
12	Gris Magnésium	5349
13	Vert Finlande	5350
14	Vert Bellème	5340
15	Vert Pistache	5298
16	Vert Flamboyant	5293
17	Vert Sapin	5294
18	Vert Forêt	5315
19	Bleu Norvège	5083
20	Vert Tilleul	5296
21	Vert Canopée	5292
22	Rose Fraise	5718
23	Vert Cactus	5300
24	Rouge Madère	5750