

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BEAUMONT-DE-LOMAGNE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

RÈGLEMENT ÉCRIT

PIÈCE 3

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Tony PERRONE
9 avenue Maurice
Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE :	06 avril 2014
ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 :	09 novembre 2018
ENQUETE PUBLIQUE :	du 14 octobre au 26 novembre 2019
APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 :	10 février 2020

SOMMAIRE

REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION	5
DISPOSITIONS GENERALES	6
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	29
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ums.....	34
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux	39
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aua	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX	57
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUms	63
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	77
Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public	84
Prescriptions architecturales dans les périmètres AC1.....	86
REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION	89
DISPOSITIONS GENERALES	90
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	94
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	103
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	113
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI	118
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ums.....	123
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux	128
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aua	136
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe	146
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX	151
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUms	157
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo	161
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	163
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	173
Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public	180
Prescriptions architecturales dans les périmètres AC1.....	182
Tableau de correspondance	185

Avertissement :

Le présent document reprend le règlement avant et après modification. Les ajouts sont surlignés en gras.

REGLEMENT ECRIT AVANT MODIFICATION

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- le droit de préemption sur les baux commerciaux
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uai, Ub, Ubi, Ubr, Ul, Uli, Ux, Uxi, et Ums)
- des zones à urbaniser (AUa, AUms, AUx, AUo, AUox, AUoe, AUoei)
- des zones agricoles (A, Ai, Ah, Ahi, Aji et Ap)
- des zones naturelles (N, Ni, Nl et Nli)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les trames vertes et bleues

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

En application de la délibération en date du 18 novembre 2008, es clôtures sont soumises à autorisation sur toutes les zones U et AU du présent PLU.

Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot (article R123-10-1).

Article 9) LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : « l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt » et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10) LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce , même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par les code de l'urbanisme.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (bastide et extensions premières). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone Uai a les mêmes caractéristiques que la zone Ua mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ua :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs
- le changement de destination des rez de chaussée commerciaux en habitation ou en annexe d'habitation dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique

2) Zone Uai

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ua mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ua2.

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Les zones Ua et Uai sont concernées par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A

l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Uai est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones Ua et Uai sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- l'extension des constructions à usage industriel
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m² au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et que l'extension ne soit pas destiné à augmenter les capacités d'un bâtiment abritant de l'élevage
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

2) Règle d'implantation

Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement. Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.

- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises.

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Dans une bande de 17m par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6, une partie de la construction principale devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale de l'unité foncière. Les autres constructions pourront être réalisées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...).

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou

plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des servitudes AC1.
- pour respecter les préconisations de la servitude T1
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire et une hauteur supérieure à la largeur. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux devantures commerciales.

Les ouvertures donnant sur espace privatif auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé.

Les volets et fenêtres donnant sur espace public seront réalisés sous forme d'ouverture à la française (volets et fenêtres à deux battants). Un seul battant pourra être autorisé dans le cas d'ouverture dont la largeur est inférieure à 40cm.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le gris et les teintes crème ou beige. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures:

Clôtures réalisées en zone Uai

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

- La clôture pourra uniquement être maçonnée ou être réalisée à partir de grillages

- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations

- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est majoritairement assainie de façon collective.

La zone Ubi a les mêmes caractéristiques que la zone Ub mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone Ubr est actuellement à usage mixte d'habitat et d'activités. Cette zone d'habitat est destinée à être requalifiée en zone d'habitat. Elle est assainie de façon collective.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ub :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

2) Zone Ubi

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ub mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ub2.

3) Zone Ubr

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Les zones Ub, Ubi et Ubr sont concernées par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ubi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones Ub, Ubi et Ubr sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone Ub et Ubi

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- l'extension des constructions à usage industriel
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m² au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et que l'extension ne soit pas destiné à augmenter les capacités d'un bâtiment abritant de l'élevage
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

2) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12m à partir de la limite d'emprise

Les autres constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 5 à 12m n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions nouvelles sont interdites sur une limite séparative sauf si la largeur sur rue de l'unité foncière est inférieure à 20m.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait de la limite séparative.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations de la servitude T1
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m²
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application de la servitude AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). Il s'agit des abords des bourgs de Carennac, de Cavagnac, de Saint Michel de Bannières et de Vayrac. A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut

s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementales des sites dans les périmètres AC1 et AC2.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect

devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures réalisées en zone Ubi

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir d'un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40m et 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine.
- **Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative**
- Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures pourront être réalisées à partir de grillages ou d'un mur bâti dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages ou les lamellaires reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UI correspond à un secteur ludo-sportif intégré à la zone urbaine.

Elle est assainie de façon collective.

La zone Uli a les mêmes caractéristiques que la zone UI mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone UI :

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à la vie du stade, de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de celles soumises à conditions particulières.

1) Zone Uli :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone UI mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article UI2.

Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Uli est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones UI et Uli sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article UI3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article UI4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article UI5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UI6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article UI7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article UI8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UI9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article UI12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article UI13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

Non réglementé

Article UI14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ums

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ums correspond à un secteur à vocation médico-sociale intégré à la zone urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ums1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage médico-sociale,
- des aménagements nécessaires à la clinique du cœur
- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- de celles soumises à conditions particulières.

Article Ums2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Ums est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article Ums3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article Ums4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ums5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ums6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ums7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ums8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ums9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ums10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ums11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article Ums12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ums13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ums14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ums.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à un secteur à usage d'activité intégré à la zone urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone Uxi a les mêmes caractéristiques que la zone Ux mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ux :

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

2) Zone Uxi

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ux mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ua2.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Une partie de la zone Ux est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérée sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection défini sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones Ux et Uxi sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone Uxi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 50m².

L'extension, dans la limite de 20% de l'existant, et les annexes d'habitation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites. pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres ou la hauteur de la construction existante dans le cas d'une extension

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application de la servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). A

l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Clôtures:

Clôtures réalisées en zone Uxi

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règles de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2,20m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- La clôture pourra être maçonnée ou être réalisée à partir de grillages ou de végétaux
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Le long des clôtures réalisées en limite séparative avec une zone urbaine agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2m minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche libre de toute construction de 200m².

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ux.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aua

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du PLU)

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUa est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone AUa est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...)

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU). L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP.

6) Densité minimale

Les opérations devront comporter la densité minimale de construction inscrite dans les OAP.

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Condition d'accès sur les routes départementales

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

3) Condition de réalisation des accès et des voiries par secteur

Orientation 1 :

L'accès à l'îlot A devra être effectué à partir de la voie communale n°16. L'accessibilité aux lots desservis par cette voie devra être réalisée sur cette dernière voie. Le long de la voie communale n°16, les accès réalisés devront être mutualisés. La voie de desserte à créer aura une largeur minimale de 5m d'emprise dont 3,50 m minimum pour la bande de roulement. Elle devra permettre un accès piéton en direction de la RD n°3. Dans tous les cas aucun accès routier unique sur la RD n°3 n'est autorisé.

Orientation 2 :

La desserte de la zone sera assurée à partir d'une voie structurante prenant appui sur le chemin la VC n°26 et le chemin de la Sarrade ou la voie privée existante. La voie structurante à créer aura une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement.

Orientation 3 :

La desserte de la zone sera assurée par une voie structurante permettant de relier la RD n°3 et la VC n°11. L'accès aux lots se fera à partir de cette voie structurante. Aucun accès direct ne sera autorisé sur les RDn°3 et VCn°11. La voie structurante à créer aura une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la

bande de roulement. Dans tous les cas aucun accès routier unique sur la RD n°3 n'est autorisé.

Orientation 4 :

Les voies structurantes à créer permettront de relier la VC n°15 à la VC n°6 pour l'îlot A, et la VC n°6 au CR n°9 pour l'îlot B. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement. La voie à sens unique créée entre le chemin d'Esparsac à la rue de Guinaud aura une largeur minimale de 3,00 m. La voie de desserte de l'îlot F devra permettre à minima un raccordement piéton avec la voie de desserte prenant appui sur la rue de Guinaud.

Orientation 5 :

La desserte de l'îlot B sera assurée par une voie structurante permettant de relier la VC n°9 et la VC n°21 et celle de l'îlot A par une voie structurante permettant de relier la Rue de l'Ayguette à la rue des Châteaux d'eau. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement. L'îlot C sera desservi par une voie prenant appui en deux endroits sur la VC n°9. Les voies de desserte internes auront une largeur minimale de 4m d'emprise.

Orientation 6 :

La desserte de la zone sera assurée par une voie structurante permettant de relier l'avenue de Gascogne à la promenade de la Mazerères. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 6m d'emprise dont 4,60m minimum pour la bande de roulement. Les voies de desserte internes auront une largeur minimale de 4m d'emprise.

Orientation 7:

Un seul accès pour deux habitations sera accepté sauf découpage en lots impairs ou un accès pour un lot pourra par dérogation être autorisé.

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite. Dans le cas d'activité potentiellement polluante, un système de collecte et de rétention adapté pour les eaux pluviales sera mis en place.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire

5) Collecte des déchets

Pour toute opération impliquant l'obtention d'un permis d'aménager, l'aménagement d'une aire de collecte pourra être exigé.

6) Eclairage public

Dans tous les lots mentionnés dans la pièce 3 qui conditionne l'aménagement à l'obligation de créer une voie de desserte, l'aménagement devra prévoir la réalisation d'un éclairage public.

7) Réseau numérique

Dans tous les lots mentionnés dans la pièce 3 qui conditionne l'aménagement à l'obligation de créer une voie de desserte, l'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

ArticleAUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise dans le cas où le portail d'entrée est parallèle à la route.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- le long de la RD n°3 où le recul minimum est porté à 5m
- le long de la RD n°29 où le recul est porté à 10m
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions seront être implantées à 3m minimum des limites séparatives

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m²
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation.

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles concernant la construction neuve et la rénovation

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- Les trois dispositions immédiatement ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir d'un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40m et 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

- Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

- Les clôtures pourront être réalisées à partir de grillages ou d'un mur bâti dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages ou les lamellaires reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures réalisées en marge de toute zone agricole ou naturelle

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Elles seront obligatoirement végétalisées ou grillagées.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

2) Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisé pour trois lots réalisés.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Plantations

Les haies arbustives et arbres isolés repérés sur les orientations d'aménagement et de programmation seront conservés.

2) Espaces libres

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

3) Espaces libres partagés

Orientation 1 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 20m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 3 sera réalisée. Elle sera plantée d'arbres de hautes tiges. Un espace vert partagé d'au moins 500m² sera réalisé.

Orientation 2 :

Les paysagements inscrits à la pièce 3 feront un minimum de 2m de large. Celui inscrit en bordure du chemin latéral fera au minimum 5m de large.

Orientation 3 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 5m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 3 sera réalisée.

Orientation 4 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 5m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 27 sera réalisée.

Orientation 5 :

Un espace libre d'au moins 100m² sera laissé à l'angle de la VC n°9 et de la rue de l'Ayguette. Un espace libre d'au moins 50m² sera laissé à l'angle de la VC n°21 et de la rue de l'Ayguette. Pour l'ilot B un espace partagé et végétalisé de 1000m² minimum devra être réalisé.

Orientation 6 :

Les haies paysagères repérées sur la pièce 3 devront être conservées. Un espace partagé et végétalisé de 2500m² minimum devra être réalisé.

Orientation 7 :

Les haies paysagères repérées sur la pièce 3 devront être conservées.

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUx correspond à un secteur à usage d'activité à intégrer à la zone d'activité existante.

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUx est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 50m².

Article AUx3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

Dans le cas d'activité potentiellement polluante, un système de collecte et de rétention adapté pour les eaux pluviales sera mis en place.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article AUx9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUx10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture en panneaux photovoltaïque.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris.

4) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUx12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

**Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

Le long des clôtures réalisées en limite séparative avec une zone urbaine agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2m minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche libre de toute construction de 200m².

Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUms

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUms correspond à un secteur à médico-social à intégrer à la zone existante. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUms1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage médico-social,
- des aménagements nécessaires à la clinique du coeur
- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- de celles soumises à conditions particulières.

Article AUms2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUms est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article AUms3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article AUms4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de

distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduelles industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article AUms5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUms6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUms7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- en cas d'impossibilité technique.

Article AUms8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUms9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUms10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUms11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article AUms12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUms13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES
– PLANTATIONS

Non réglementé

Article AUms14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUo correspond à un secteur à usage futur d'habitat, de commerces et de services.

La zone AUox correspond à un secteur à usage d'activité à intégrer à la zone d'activité existante.

La zone AUoe correspond à un secteur à usage d'équipement à intégrer à la zone d'équipement existante/

La zone AUoei a les mêmes caractéristiques que la zone AUoe mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait

Article AUo14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Ah correspondant à l'habitat diffus en sur laquelle les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte une zone Ahi qui a les mêmes caractéristiques que la zone Ah mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation

Elle comporte une zone Aji correspondant à une zone de jardins partagés incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation

Elle comporte une zone Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Secteur A :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

2) Secteur Ai:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone A mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article A2.

3) Secteur Ah :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions sont soumises à conditions particulières

4) Secteur Ahi:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ah mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article A2.

5) Secteur Ap :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

6) Secteur Aji:

A l'exception de la construction d'abri de moins de 10m² ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toutes les zones sont concernées entièrement ou pour partie par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones Ai Aji et Ahi sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les zones Ah et Ahi

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 200^{m2} d'emprise au sol au total dans le cas le plus favorable au pétitionnaire.
- l'extension des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m2 d'emprise au sol au total
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes

5) Application de l'article L123-1-5 7°

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) inscrits à l'intérieur de la trame bleue sont protégés.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

3) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

4) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum des limites séparatives.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.
- Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à usage agricole et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

5) Règles concernant la réalisation des clôtures

Clôtures réalisées en zone Ai Aji et Ahi

- les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Clôtures réalisées en zones Ah et Ahi:

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures réalisées en zones A, Ai, Ap et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- Dans les secteurs A et Ap, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

6) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages 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.

Elle comporte une zone Ni qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone NI correspondant à la zone de loisirs située en zone naturelle.

Elle comporte une zone Nli qui a les mêmes caractéristiques que la zone NI mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zones N

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

2) Zones Ni

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone N mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

3) Zones NI

A l'exception des constructions à usage ludo-sportif (dont l'activité de ball-trap), toutes les occupations du sol sont interdites.

4) Zones Nli

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone NI mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupation et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

3) Occupation et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toutes les zones sont concernées au moins pour partie par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones Ni et Nli sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Application de l'article L123-1-5 7°

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) inscrits à l'intérieur de la trame bleue sont protégés.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

2) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m50 minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

5) Règles concernant la réalisation des clôtures

Clôtures réalisées en zone Ni et Nli

- les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Clôtures réalisées en zone Nl et Nli :

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures réalisées en zone N et Ni et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public

** Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Eclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »
« Annexe réglementaire »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairement moyen :

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisées pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

Prescriptions architecturales dans les périmètres AC1

Goudourville
zones impactées par le périmètre des monuments historiques

Restauration de bâti existant:

- Couverture : La couverture sera réalisée en tuiles canals de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.
- Débords : Le débord de toiture sera réalisé par des génoises simples ou double rangs (à l'exclusion de génoises préfabriquées).
- Corniches et modénatures : Elles seront réalisées en pierre de taille pleine masse en alternance avec de la brique.
- Maçonnerie: Les maçonneries mixtes sont réalisées en briques de terre cuite dite « foraine » de dimensions 42*28*5, pleine masse moulées main et blocs de pierre calcaire, hourdés au mortier de chaux et sable de carrière locale.
- Jointoiement : Après nettoyage des parements les façades seront rejointoyées au mortier de chaux au nu du parement des pierres et des briques sans saillie ni retrait.
- Enduits : Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au chant de la truelle sur les pignons (à l'exclusion de produits prêts à l'emploi).
- Encadrements : Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des briques ou pierres dégradées puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18cm.
- Menuiseries : Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composées de 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail ; les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpes diagonales. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vu de leur réemploi.
- Peintures : Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncé.
- Clôtures : Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,90m pouvant être agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers, roses trémières...) avec portails bois. Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, lilas, figuiers, chèvrefeuilles).
- Plantation : Le terrain sera complanté d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour 200m² de terrain nu. Cette végétation sera constituée de peupliers, tilleuls, frênes ou tous autres arbres fruitiers (à l'exclusion d'arbres à feuillages persistants ou conifères).
- Piscines : Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

Constructions neuves:

- Couverture : La couverture sera réalisée en tuiles canals vieilles pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion de tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront zinc.
- Débords : Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive. Ces chevrons formeront une saillie de 0,35 minimum.
- Corniches et modénatures : Elles seront réalisées à simples ou double rangs (à l'exclusion de génoises préfabriquées).
- Jointoiement : Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux soit par un joint formant cordon soit par un joint formant solin.

- Enduits : Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au chant de la truelle au moment de la prise.
- Encadrements : Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18cm.
- Menuiseries : Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composées de 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail ; les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpes diagonales. Les portes de garage et portes d'entrée seront réalisées en bois plein sans parties vitrées.
- Peintures : Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncé.
- Clôtures : Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60m surmonté d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers, roses trémières...) avec portails bois. Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, lilas, figuiers, chèvrefeuilles).
- Plantation : Le terrain sera complanté d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour 200m² de terrain nu. Cette végétation sera constituée de peupliers, tilleuls, frênes ou tous autres arbres fruitiers (à l'exclusion d'arbres à feuillages persistants ou conifères).
- Piscines : Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- le droit de préemption sur les baux commerciaux
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uai, Ub, Ubi, Ubr, Ul, Uli, Ux, Uxi, et Ums)
- des zones à urbaniser (AUa, AUe, AUms, AUx, AUo, AUox, AUoe)
- des zones agricoles (A, Ai, Aji et Ap)
- des zones naturelles (N, Ni, Nl et Nli)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- les trames vertes et bleues

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) CLOTURES

En application de la délibération en date du 18 novembre 2008, les clôtures sont soumises à autorisation sur toutes les zones U et AU du présent PLU.

Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot (article R123-10-1).

Article 9) LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : « l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt » et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10) LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce, même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme.

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (bastide et extensions premières). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone Uai a les mêmes caractéristiques que la zone Ua mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ua :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs
- le changement de destination des rez de chaussée commerciaux en habitation ou en annexe d'habitation dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique

2) Zone Uai

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ua mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ua2.

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Les zones Ua et Uai sont concernées par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A

l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Uai est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones Ua et Uai sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- l'extension des constructions à usage industriel
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m2 au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et que l'extension ne soit pas destiné à augmenter les capacités d'un bâtiment abritant de l'élevage
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

2) Règle d'implantation

Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement. Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.

- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises.

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Dans une bande de 17m par rapport à la ligne d'implantation de la façade imposée à l'article Ua6, une partie de la construction principale devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale de l'unité foncière. Les autres constructions pourront être réalisées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches...).

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou

plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des servitudes AC1.
- pour respecter les préconisations de la servitude T1
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire et une hauteur supérieure à la largeur. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux devantures commerciales.

Les ouvertures donnant sur espace privatif auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé.

Les volets et fenêtres donnant sur espace public seront réalisés sous forme d'ouverture à la française (volets et fenêtres à deux battants). Un seul battant pourra être autorisé dans le cas d'ouverture dont la largeur est inférieure à 40cm.

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le gris et les teintes crème ou beige. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures:

Clôtures réalisées en zone Uai

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

- La clôture pourra uniquement être maçonnée ou être réalisée à partir de grillages

- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations

- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est majoritairement assainie de façon collective.

La zone Ubi a les mêmes caractéristiques que la zone Ub mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone Ubr est actuellement à usage mixte d'habitat et d'activités. Cette zone d'habitat est destinée à être requalifiée en zone d'habitat. Elle est assainie de façon collective.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ub :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

2) Zone Ubi

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ub mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ub2.

3) Zone Ubr

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Les zones Ub, Ubi et Ubr sont concernées par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone Ubi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones Ub, Ubi et Ubr sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone Ub et Ubi

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- l'extension des constructions à usage industriel
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m² au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et que l'extension ne soit pas destiné à augmenter les capacités d'un bâtiment abritant de l'élevage
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés

- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil **Départemental**, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

2) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 5 et 12m à partir de la limite d'emprise

Les autres constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 5 à 12m n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil **Départemental** le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions nouvelles sont interdites sur une limite séparative sauf si la largeur sur rue de l'unité foncière est inférieure à 20m.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait de la limite séparative.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations de la servitude T1
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m²
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application de la servitude AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). **Il s'agit des abords de l'Eglise Notre Dame, de la Halle, de l'immeuble 1 rue Nationale et de l'Hôtel 28 rue Desperoux.** A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut

s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementales des sites dans les périmètres AC1 et AC2.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect

devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures réalisées en zone Ubi

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir d'un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40m et 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine.
- **Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative**
- Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures pourront être réalisées à partir de grillages ou d'un mur bâti dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages ou les lamellaires reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue est une zone à vocation d'équipements publics.

Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ue :

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires au pôle petite enfance, de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de celles soumises à conditions particulières.

Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article Ue3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible à tout type de handicap conformément aux prescriptions du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006.

Article Ue4) DESSERTES PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

**Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UI correspond à un secteur ludo-sportif intégré à la zone urbaine.

Elle est assainie de façon collective.

La zone Uli a les mêmes caractéristiques que la zone UI mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone UI :

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'aménagement et à la vie du stade, de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de celles soumises à conditions particulières.

1) Zone Uli :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone UI mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article UI2.

Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Uli est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Les zones UI et Uli sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article UI3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article UI4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article UI5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UI6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article UI7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article UI8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article UI9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article UI12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article UI13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ums

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ums correspond à un secteur à vocation médico-sociale intégré à la zone urbaine. Elle est assainie de façon collective.

Article Ums1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage médico-sociale,
- des aménagements nécessaires à la clinique du cœur
- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- de celles soumises à conditions particulières.

Article Ums2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Ums est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article Ums3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article Ums4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ums5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ums6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ums7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ums8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ums9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ums10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ums11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article Ums12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ums13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux correspond à un secteur à usage d'activité intégré à la zone urbaine. Elle est assainie de façon collective.

La zone Uxi a les mêmes caractéristiques que la zone Ux mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zone Ux :

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

2) Zone Uxi

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone Ux mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article Ua2.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Une partie de la zone Ux est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérée sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection défini sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones Ux et Uxi sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone Uxi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 50m².

L'extension, dans la limite de 20% de l'existant, et les annexes d'habitation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites. pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres ou la hauteur de la construction existante dans le cas d'une extension

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application de la servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). A

l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Clôtures:

Clôtures réalisées en zone Uxi

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Règles de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2,20m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- La clôture pourra être maçonnée ou être réalisée à partir de grillages ou de végétaux
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

5) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

6) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS

Le long des clôtures réalisées en limite séparative avec une zone urbaine agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2m minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche libre de toute construction de 200m².

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aua

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du PLU)

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUa est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

La zone AUa est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...)

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU). L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou en respectant la programmation inscrite dans les OAP.

6) Densité minimale

Les opérations devront comporter la densité minimale de construction inscrite dans les OAP.

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Condition d'accès sur les routes départementales

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

3) Condition de réalisation des accès et des voiries par secteur

Orientation 1 :

L'accès à l'îlot A devra être effectué à partir de la voie communale n°16. L'accessibilité aux lots desservis par cette voie devra être réalisée sur cette dernière voie. Le long de la voie communale n°16, les accès réalisés devront être mutualisés. La voie de desserte à créer aura une largeur minimale de 5m d'emprise dont 3,50 m minimum pour la bande de roulement. Elle devra permettre un accès piéton en direction de la RD n°3. Dans tous les cas aucun accès routier unique sur la RD n°3 n'est autorisé.

Orientation 2 :

La desserte de la zone sera assurée à partir d'une voie structurante prenant appui sur le chemin la VC n°26 et le chemin de la Sarrade ou la voie privée existante. La voie structurante à créer aura une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement.

Orientation 3 :

La desserte de la zone sera assurée par une voie structurante permettant de relier la RD n°3 et la VC n°11. L'accès aux lots se fera à partir de cette voie structurante. Aucun accès direct ne sera autorisé sur les RDn°3 et VCn°11. La voie structurante à créer aura une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la

bande de roulement. Dans tous les cas aucun accès routier unique sur la RD n°3 n'est autorisé.

Orientation 4 :

Les voies structurantes à créer permettront de relier la VC n°15 à la VC n°6 pour l'îlot A, et la VC n°6 au CR n°9 pour l'îlot B. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement. La voie à sens unique créée entre le chemin d'Esparsac à la rue de Guinaud aura une largeur minimale de 3,00 m. La voie de desserte de l'îlot F devra permettre à minima un raccordement piéton avec la voie de desserte prenant appui sur la rue de Guinaud.

Orientation 5 :

La desserte de l'îlot B sera assurée par une voie structurante permettant de relier la VC n°9 et la VC n°21 et celle de l'îlot A par une voie structurante permettant de relier la Rue de l'Ayguette à la rue des Châteaux d'eau. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 5,40m d'emprise dont 4,00m minimum pour la bande de roulement. L'îlot C sera desservi par une voie prenant appui en deux endroits sur la VC n°9. Les voies de desserte internes auront une largeur minimale de 4m d'emprise.

Orientation 6 :

La desserte de la zone sera assurée par une voie structurante permettant de relier l'avenue de Gascogne à la promenade de la Mazerères. Les voies structurantes à créer auront une largeur minimale de 6m d'emprise dont 4,60m minimum pour la bande de roulement. Les voies de desserte internes auront une largeur minimale de 4m d'emprise.

Orientation 7:

Un seul accès pour deux habitations sera accepté sauf découpage en lots impairs ou un accès pour un lot pourra par dérogation être autorisé.

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite. Dans le cas d'activité potentiellement polluante, un système de collecte et de rétention adapté pour les eaux pluviales sera mis en place.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire

5) Collecte des déchets

Pour toute opération impliquant l'obtention d'un permis d'aménager, l'aménagement d'une aire de collecte pourra être exigé.

6) Eclairage public

Dans tous les lots mentionnés dans la pièce 3 qui conditionne l'aménagement à l'obligation de créer une voie de desserte, l'aménagement devra prévoir la réalisation d'un éclairage public.

7) Réseau numérique

Dans tous les lots mentionnés dans la pièce 3 qui conditionne l'aménagement à l'obligation de créer une voie de desserte, l'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

ArticleAUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise dans le cas où le portail d'entrée est parallèle à la route.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- le long de la RD n°3 où le recul minimum est porté à 5m
- le long de la RD n°29 où le recul est porté à 10m
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions seront être implantées à 3m minimum des limites séparatives

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne doit pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieur à 12m²
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation.

Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles concernant la construction neuve et la rénovation

Toitures :

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- Les trois dispositions immédiatement ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les creusées de toit sont interdites.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur espace public sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite avec l'espace public :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.
- Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir d'un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40m et 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine.

Règle de hauteur et de composition pour les clôtures réalisées en limite séparative :

- Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Celle-ci est calculée à partir du point le plus haut (terrain naturel) se trouvant dans une largeur de 1 m de part et d'autre de la limite d'emprise sur laquelle la clôture est édifiée.

- Les clôtures pourront être réalisées à partir de grillages ou d'un mur bâti dont la hauteur ne dépassera pas 1,20m.
- Les murets de soubassement pourront être surmontés de grillages ou barreaudages ou de lamellaires horizontaux obligatoirement ajourés sur les proportions suivantes : 2cm ajourés par 20cm de lamelle pleine

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages ou les lamellaires reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures réalisées en marge de toute zone agricole ou naturelle

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80m de hauteur. Elles seront obligatoirement végétalisées ou grillagées.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

2) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

2) Stationnement ouvert au public

Pour chaque opération comprenant plus de 10 logements, 1 place de stationnement ouverte au public devra être réalisé pour trois lots réalisés.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Plantations

Les haies arbustives et arbres isolés repérés sur les orientations d'aménagement et de programmation seront conservés.

2) Espaces libres

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

3) Espaces libres partagés

Orientation 1 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 20m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 3 sera réalisée. Elle sera plantée d'arbres de hautes tiges. Un espace vert partagé d'au moins 500m² sera réalisé.

Orientation 2 :

Les paysagements inscrits à la pièce 3 feront un minimum de 2m de large. Celui inscrit en bordure du chemin latéral fera au minimum 5m de large.

Orientation 3 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 5m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 3 sera réalisée.

Orientation 4 :

Comme préconisé dans la pièce 3, une bande végétalisée de 5m minimum de large à partir de la limite d'emprise de la RD n° 27 sera réalisée.

Orientation 5 :

Un espace libre d'au moins 100m² sera laissé à l'angle de la VC n°9 et de la rue de l'Ayguette. Un espace libre d'au moins 50m² sera laissé à l'angle de la VC n°21 et de la rue de l'Ayguette. Pour l'ilot B un espace partagé et végétalisé de 1000m² minimum devra être réalisé.

Orientation 6 :

Les haies paysagères repérées sur la pièce 3 devront être conservées. Un espace partagé et végétalisé de 2500m² minimum devra être réalisé.

Orientation 7 :

Les haies paysagères repérées sur la pièce 3 devront être conservées.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUe1 correspond à un secteur à usage d'équipements pour le lycée.

La zone AUe1 a les mêmes caractéristiques que la zone AUe mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

La zone AUe1 correspond à un secteur à usage d'équipements à intégrer à la zone d'équipement existante.

La zone AUe2 correspond à un secteur à usage d'équipements

Article AUe1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur AUe1 et AUe1 :

A l'exception de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des constructions liées au lycée professionnel, y compris les logements de fonction toutes les constructions sont interdites.

Secteur AUe2 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions à usages de commerce et service.

Article AUe2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUe1 est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article AUe3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible à tout type de handicap conformément aux prescriptions du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006.

Article AUe4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article AUe5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUe6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUe7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUe8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AUe9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUe10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUe11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article AUe12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUe13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUx correspond à un secteur à usage d'activité à intégrer à la zone d'activité existante.

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUx est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 50m².

Article AUx3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

Dans le cas d'activité potentiellement polluante, un système de collecte et de rétention adapté pour les eaux pluviales sera mis en place.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUx6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUx8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres.

Article AUx9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUx10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de la servitude AC1.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture en panneaux photovoltaïque.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris.

4) Cas d'exemptions :

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUx12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'habitat :

- une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol

Construction non prévues ci-dessus :

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

**Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –
PLANTATIONS**

Le long des clôtures réalisées en limite séparative avec une zone urbaine agricole ou naturelle, une bande végétalisée de 2m minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Un arbre de haute tige devra être planté pour chaque tranche libre de toute construction de 200m².

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUms

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou A Urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUms correspond à un secteur à médico-social à intégrer à la zone existante. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Article AUms1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage médico-social,
- des aménagements nécessaires à la clinique du cœur
- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- de celles soumises à conditions particulières.

Article AUms2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone AUms est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées.

Article AUms3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux handicapés physiques

Article AUms4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de

distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article AUms5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article AUms6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUms7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- en cas d'impossibilité technique.

Article AUms8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUms9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUms10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUms11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Article AUms12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article AUms13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUo correspond à un secteur à usage futur d'habitat, de commerces et de services.

La zone AUox correspond à un secteur à usage d'activité à intégrer à la zone d'activité existante.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Aa correspondant à une zone à vocation d'activités.

Elle comporte une zone Aai qui a les mêmes caractéristiques que la zone Aa mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone Aji correspondant à une zone de jardins partagés incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation

Elle comporte une zone Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Secteur A :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- **des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;**
- **des constructions nécessaires à l'activité agricole ;**
- **de l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article A2 ;**
- **des annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ;**
- **des occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.**

2) Secteur Aa1:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- **des constructions définies à l'article A2 ;**
- **des constructions à usages d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie.**

3) Secteur Aa2i:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- **des constructions définies à l'article A2 ;**
- **des constructions nécessaires à l'activité agricole ;**
- **des constructions à usages d'artisanat, de commerce, d'entrepôt et d'industrie.**

4) Secteur Ai:

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone A mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article A2.

5) Secteur Ap :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

6) Secteur Aji:

A l'exception de la construction d'abri de moins de 10m² ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Conformément à l'article R151-23, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées en zone A et Aa2i ;

Conformément à l'article L151-11, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sont autorisées en zone A et Aa2i, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toutes les zones sont concernées entièrement ou pour partie par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones **Aa2i, Ai et Aji** sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

5) Extension des habitations

L'ensemble des extensions d'habitations existantes depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 250m² de surface de plancher.

6) Annexes des habitations existantes

L'ensemble des annexes à une habitation existantes depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 100m² d'emprise totale au sol. Cette limitation ne concerne pas les bassins de piscines.

Pour les bassins de piscines, l'emprise au sol est limitée à 80m², hors plages de plein pied.

7) Extension des bâtiments à vocation d'activités

Secteur Aa1 et Aa2i :

L'extension des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m² d'emprise totale au sol.

8) Application de l'article L123-1-5 7°

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) inscrits à l'intérieur de la trame bleue sont protégés.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

5) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

6) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

7) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

8) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

2) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum des limites séparatives.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

- Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des extensions d'habitations existantes depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 250m² de surface de plancher.

L'ensemble des annexes à une habitation existantes depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 100m² d'emprise totale au sol. Cette limitation ne concerne pas les bassins de piscines.

Pour les bassins de piscines, l'emprise au sol est limitée à 80m², hors plages de plein pied.

Secteur Aa1 et Aa2i :

L'extension des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m² d'emprise totale au sol.

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions **liées à l'activité** et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur maximum au faîtage des annexes des habitations est limitée à 5 mètres ou à 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximum au faîtage des extensions des habitations sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur

- pour les tours (pigeonniers) dont la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout du toit des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m2
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect

bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposée par l'architecte des bâtiments de France.

5) Règles concernant la réalisation des clôtures

Clôtures réalisées en zone Aai, Ai et Aji

- les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Clôtures des habitations réalisées en zone A et Ai :

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures (hors habitations) réalisées en zones A, Ai, Aa, Ai, Ap et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- Dans les secteurs A et Ap, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

6) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages 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.

Elle comporte une zone Ni qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Elle comporte une zone NI correspondant à la zone de loisirs située en zone naturelle.

Elle comporte une zone Nli qui a les mêmes caractéristiques que la zone NI mais est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zones N

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

2) Zones Ni

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone N mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

3) Zones NI

A l'exception des constructions à usage ludo-sportif (dont l'activité de ball-trap), **et des installations liées au camping**, toutes les occupations du sol sont interdites.

4) Zones Nli

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone NI mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupation et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

3) Occupation et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toutes les zones sont concernées au moins pour partie par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les zones Ni et Nli sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

4) Application de l'article L123-1-5 7°

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) inscrits à l'intérieur de la trame bleue sont protégés.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1) Construction reliée à l'assainissement collectif

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

2) Construction non reliée à l'assainissement collectif

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m50 minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre AC1.

4) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Le coloris de la toiture sera rouge, brun vieilli ou gris.

Teintes :

Pour les façades enduites ou peintes, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement. Les façades d'aspect bois pourront reprendre ces coloris. Une teinte pourra aussi être proposé par l'architecte des bâtiments de France.

5) Règles concernant la réalisation des clôtures

Clôtures réalisées en zone Ni et Nli

- les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Clôtures réalisées en zone Nl et Nli :

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

Clôtures réalisées en zone N et Ni et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public

** Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Eclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »
« Annexe indicative »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairement moyen :

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisées pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

Prescriptions architecturales dans les périmètres AC1

Restauration de bâti existant:

- Couverture : La couverture sera réalisée en tuiles canals de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.
- Débords : Le débord de toiture sera réalisé par des génoises simples ou double rangs (à l'exclusion de génoises préfabriquées).
- Corniches et modénatures : Elles seront réalisées en pierre de taille pleine masse en alternance avec de la brique.
- Maçonnerie: Les maçonneries mixtes sont réalisées en briques de terre cuite dite « foraine » de dimensions 42*28*5, pleine masse moulées main et blocs de pierre calcaire, hourdés au mortier de chaux et sable de carrière locale.
- Jointoiement : Après nettoyage des parements les façades seront rejointoyées au mortier de chaux au nu du parement des pierres et des briques sans saillie ni retrait.
- Enduits : Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au chant de la truelle sur les pignons (à l'exclusion de produits prêts à l'emploi).
- Encadrements : Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des briques ou pierres dégradées puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18cm.
- Menuiseries : Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composées de 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail ; les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpes diagonales. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vu de leur réemploi.
- Peintures : Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncé.
- Clôtures : Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,90m pouvant être agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers, roses trémières...) avec portails bois. Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, lilas, figuiers, chèvrefeuilles).
- Plantation : Le terrain sera complanté d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour 200m² de terrain nu. Cette végétation sera constituée de peupliers, tilleuls, frênes ou tous autres arbres fruitiers (à l'exclusion d'arbres à feuillages persistants ou conifères).
- Piscines : Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

Constructions neuves:

- Couverture : La couverture sera réalisée en tuiles canals vieilles pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion de tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront zinc.
- Débords : Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive. Ces chevrons formeront une saillie de 0,35 minimum.
- Corniches et modénatures : Elles seront réalisées à simples ou double rangs (à l'exclusion de génoises préfabriquées).
- Jointoiement : Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux soit par un joint formant cordon soit par un joint formant solin.

- Enduits : Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au chant de la truelle au moment de la prise.
- Encadrements : Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18cm.
- Menuiseries : Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composées de 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail ; les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpes diagonales. Les portes de garage et portes d'entrée seront réalisées en bois plein sans parties vitrées.
- Peintures : Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncé.
- Clôtures : Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60m surmonté d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers, roses trémières...) avec portails bois. Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, lilas, figuiers, chèvrefeuilles).
- Plantation : Le terrain sera complanté d'un arbre de haute tige et d'essence locale pour 200m² de terrain nu. Cette végétation sera constituée de peupliers, tilleuls, frênes ou tous autres arbres fruitiers (à l'exclusion d'arbres à feuillages persistants ou conifères).
- Piscines : Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

Tableau de correspondance

Cf. JO du 24/09/2015 ancienne/nouvelle référence
Annexe indicative

Page	Ancienne référence	Nouvelle référence
Page 2	Article *R111-2 du Code de l'Urbanisme	Article R111-2 du Code de l'Urbanisme
Page 2	Article *R111-4 du Code de l'Urbanisme	Article R111-4 du Code de l'Urbanisme
Page 2	Article R111-15 du Code de l'Urbanisme	Article R111-26 du Code de l'Urbanisme
Page 2	Article R111-21 du Code de l'Urbanisme	Article R111-27 du Code de l'Urbanisme
Page 2	Article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme	Non repris
Page 3	Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme	R 151-21 3° du Code de l'Urbanisme
Page 3	Article R123-9 du Code de l'Urbanisme	R 151-27 du Code de l'Urbanisme
Page 6, 16, 27, 32, 37	Article R123-5 du Code de l'Urbanisme	R 151-18 du Code de l'Urbanisme
Page 6, 16, 45	Article R111-39 du Code de l'Urbanisme	Article R111-49 du Code de l'Urbanisme
Page 12, 22, 41, 50, 58 , 74, 81	Article R111-50 du Code de l'Urbanisme	R111-23 du Code de l'Urbanisme
Page 12, 22, 41, 50, 58, 74, 81	Article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme	L 111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme
Page 45, 55, 62, 67	Article R123-6 du Code de l'Urbanisme	R 151-20 du Code de l'Urbanisme
Page 69	Article R123-7 du Code de l'Urbanisme	R 151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme
Page 70, 78	Article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme	L 151-19 du Code de l'Urbanisme
Page 77	Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme	R 151-24 et 25 du Code de l'Urbanisme