

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BERRAC

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

UrbaDoc

**Chef de projet : Etienne
BADIANE**

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	Le 14 décembre 2009
DEBAT SUR LE PADD	Le 9 septembre 2014
ARRET DU PLU	Le 19 juin 2015
ENQUETE PUBLIQUE	Du 4 avril 2016 au 6 mai 2016
APPROBATION DU PLU	Le 6 juillet 2016

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	6
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE	6
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	8
ARTICLE 7 LES CLOTURES	8
ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS	8
ARTICLE 9 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.....	8
ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	8
ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX.....	9
LEXIQUE	10
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	16
ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	17
ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE	17
ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	18
ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	18
ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE Ua8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	19
ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	20
ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	21
ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	21
ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	21
ARTICLE Ua15 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES EN ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	21
ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	21
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	22
ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE	23
ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	24
ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	24
ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	24

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	26
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	27
ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	27
ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	27
ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	27

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....28

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	29
ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE.....	29
ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	29
ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	30
ARTICLE UL6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	30
ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	30
ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	31
ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	31
ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	31
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	31
ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	31
ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	31

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU32

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	33
ARTICLE AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	33
ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE.....	34
ARTICLE AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	35
ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	35
ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	35
ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	36
ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	37
ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	37
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	37
ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	37
ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	37

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU38

ARTICLE 2AU UNIQUE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
--	----

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....40

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	41
ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	41
ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	42
ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	43
ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	43
ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	43
ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	45
ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS	45
ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	45
ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	45
ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	45

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....46

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	47
ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	47
ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE.....	47
ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	47
ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	48
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES	48
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	48
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	48
ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL.....	48
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	49
ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES	49
ARTICLE N13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	49
ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	49
ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	49
ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	50

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

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 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.
- les dispositions du code du patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret réglementant la prévention des risques sismiques du 22 octobre 2010.
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- les articles L.111-1-4, L.111-9, L.111-10, L.127-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et UL).
- des zones à urbaniser (AUa, AUb, AUc, AUd et 2AU).
- des zones agricoles (A, Ah, Aca, As et Ax).
- des zones naturelles (N et Nj).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.15 V du Code de l'Urbanisme).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES ET ELEMENTS REMARQUABLES DE PAYSAGE

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence à l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune, des éléments remarquables à protéger sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des arbres, des ripisylves, des corridors et des bâtiments de qualité patrimoniale etc.

4-1- LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES :

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage. S'y applique la réglementation suivante :

Haies et boisements

Ces espaces verts, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration. Ces espaces ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction nécessite des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques. Sur les terrains couverts par des haies et boisements identifiés, sont admis : les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des haies et boisements identifiés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.

Trame Verte et Bleue

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes réglementaires liées à la TVB (espaces boisés, ruisseaux, plans d'eau, lacs..).

Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation, ou à toute activité économique ou touristique
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractères « perméables » pour la faune sauvage.
- Toute construction à l'intérieur de la Trame Verte et Bleue est interdite, à l'exception de celles répondant d'un intérêt public ou général, et/ou nécessaires à l'irrigation et/ou à la valorisation de l'eau, et/ou nécessaire au développement économique ou touristique.

4-2 – LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIES

Certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître des bâtiments protégés identifiés et reportés sur le plan de zonage.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent : respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect

d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ; assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE 5 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 ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par les textes susvisés.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration auprès du même service.

ARTICLE 7 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS

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

ARTICLE 9 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 construction (article R123-10-1).

ARTICLE 10 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été

régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes 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 16 du règlement de la zone concernée.

LEXIQUE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable. Ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

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

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

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

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

Annexe d'une construction : Sont considérés comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, piscine).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire.

Auvent : Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie, d'une boutique.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

Bâtiment : Tout ouvrage durable et ayant une fonction d'abri : ainsi on ne peut appeler bâtiment un mur de clôture, un pont, un barrage, un tunnel, ou une piscine non couverte.

Bâtiment agricole : Bâtiments nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

Bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, au regard soit de la qualité de l'architecture, soit de la valeur patrimoniale (notion de caractère historique). En sont notamment exclus les hangars métalliques, les constructions récentes maçonnées...

Calcul des reculs : les reculs sont calculés soit à partir :

- Pour les bâtiments, de tous points des murs de façades, à l'exclusion des éléments de façade (marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières,...) ne constituant pas d'emprise au sol (voir définition)
- Pour les bâtiments sans murs de façade, (par exemple en cas de galerie ou de terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit
- Pour les constructions, du bord de la dite construction (ex : bord de la terrasse en cas de surélévation, bassin de la piscine,...)

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie de destination à une autre destination telle que définie par le code de l'urbanisme (R123-9 du code de l'urbanisme, la définition opposable est celle du code de l'urbanisme à la date de délivrance de l'autorisation).

Construction : tout ouvrage durable affectant le sol : éoliennes, piscine couverte ou non, murs, terrasses et plateforme surélevés...

Sont toutefois exclus de cette notion les réseaux, canalisations, infrastructures type voies ou ponts, œuvres d'art, cabines téléphoniques, mobiliers urbain, caveaux funéraires, terrasses et plateforme de plain-pied, murs de soutènement...

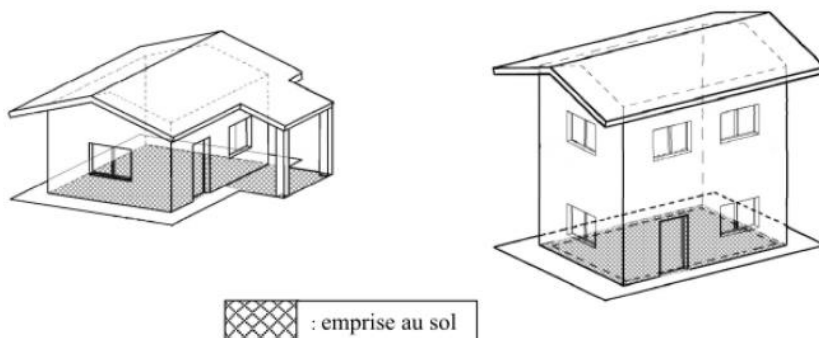
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

Emprise au sol : La définition de l'emprise au sol opposable est celle du code de l'urbanisme à la date de délivrance de l'autorisation (R420-1 du code de l'urbanisme).

Toutefois n'entre pas dans le calcul :

- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux
- les piscines non couvertes
- toutes saillies de moins de 80 cm de large (balcons, oriels, auvents, avant-toits)



Ensemble ou groupe d'habitations : Groupe d'au moins 5 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

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

Essence locale : Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols.

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

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

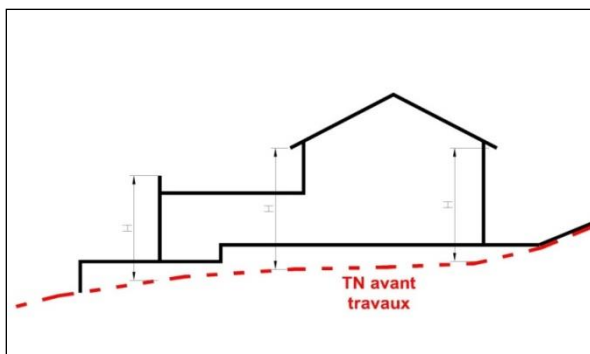
- L'aménagement de gîtes ruraux par changement de destination.
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques.

Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les emprises de voies.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Gouttière : la gouttière est établie sous l'égout d'un toit, ou à la base d'un pan de toiture, pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente.

Hauteur d'une construction : La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)



Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

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

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

Marquise : Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron ou d'un quai.

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être: l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

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

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

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

Superficie de terrain : il s'agit de la surface de l'unité foncière sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant non traversé par une voie ou un cours d'eau, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Végétalisé, planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

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

l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

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.

C'est une zone urbaine centrale à forte densité correspondant au centre ancien, interdite à toutes constructions autres que celles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat non nuisant, de services et bureaux ainsi qu'à leurs dépendances.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE Ua1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel ou agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Les panneaux solaires au sol.
- Les éoliennes.

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités ne devront pas être polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ua3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle

des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne pourra être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Le pétitionnaire devra laisser une aire de dégagement pour permettre aux services de secours de faire demi-tour.

ARTICLE Ua4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

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 sera rendu obligatoire.

ARTICLE Ua5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE Ua6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- si les conditions de sécurité des biens et des personnes l'imposent.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 1.50 mètre de la limite d'emprise.

ARTICLE Ua7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

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

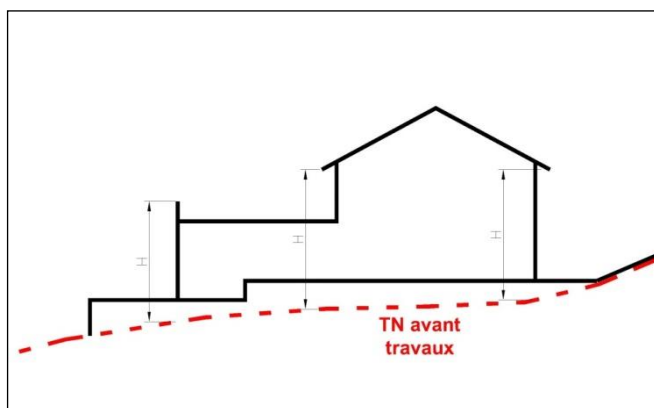
Non réglementé

ARTICLE Ua9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure



La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le

calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

En cas de construction sur une limite séparative, cette hauteur maximale est ramenée :

- soit à 4 mètres,
- soit à la hauteur du bâti contigu.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ua11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couvertures seront en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).

Les toitures seront nécessairement à plusieurs pentes entre 30 et 45%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les nuances de blanc ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Les menuiseries :

Les nuances de blanc, gris, marron clair ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures bâties en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois, d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublée d'une haie de végétation.
- un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètre pouvant être doublé d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales. Il sera toléré un aspect bois pour les façades des annexes.

Prescriptions particulières pour les rénovations :

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ua12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE Ua15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE Ua16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

La zone 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.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les éoliennes.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités ne devront pas être polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,
- les parcs de stationnement, les aires de jeux,
- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ub3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte. Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limitées au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE Ub4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé et de manière à pouvoir être raccordé sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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 sera rendu obligatoire.

ARTICLE Ub5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ub6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul de 3 mètres par rapport à la limite actuelle,
- soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- en raison de la topographie des lieux ;
- si les conditions de sécurité des biens et des personnes l'imposent.

ARTICLE Ub7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ub8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

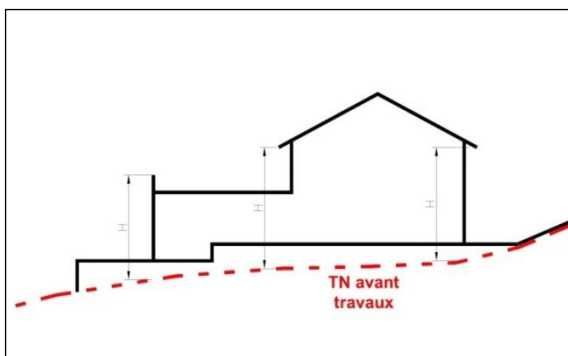
Non réglementé

ARTICLE Ub9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure



La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – La règle

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE Ub11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Toitures :

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes

Les toitures seront nécessairement à plusieurs pentes entre 30 et 45%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les nuances de blanc, gris, marron clair ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Les menuiseries :

Les nuances de blanc, gris, marron clair ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

Les clôtures bâties en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.20 mètre ;
- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois, d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublée d'une haie de végétation.

En cas de clôture avec des panneaux rigides, la hauteur maximale de la construction sera de 1,20 mètre.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Peuvent être exigés :

- des espaces verts communs dans les lotissements et les groupes d'habitation,
- le maintien ou la création d'espaces verts selon l'importance de l'immeuble à construire.

ARTICLE Ub14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ub15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE Ub16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

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.

Cette zone est destinée à accueillir des activités liées aux activités de loisirs.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE UL1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2

ARTICLE UL2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Les constructions nécessaires aux activités de sports et loisirs et de plein air et des espaces de stationnement.

ARTICLE UL3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne pourrait être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé et de manière à pouvoir être raccordé sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire

ARTICLE UL5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 1 mètre minimum de l'emprise des voies existantes.

ARTICLE UL7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement actuel, soit dans le prolongement des constructions.

ARTICLE UL8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

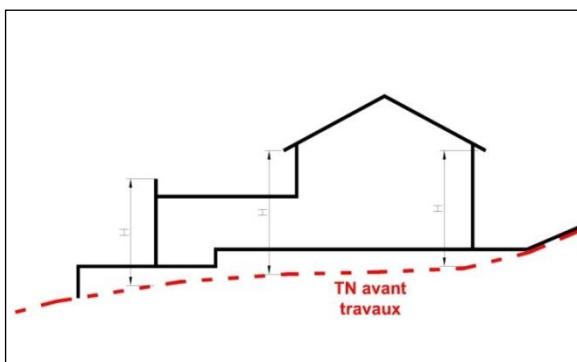
Non réglementé

ARTICLE UL9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure



La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – La règle

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UL11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UL12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE UL15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs définis en fonction de la topographie et des enjeux paysagers :

- Une zone AUa au quartier Rosignac
- Une zone AUb dans le bourg
- Une zone AUc au hameau Rastérac
- Une zone AUd au hameau Rastérac

Ces zones disposent de règles particulières complémentaires.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les éoliennes.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- les activités artisanales et commerciales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- les parcs de stationnement, les aires de jeux ;

- la reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation au coup par coup (Pièce 3 du dossier de PLU).

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit proposer un minimum d'accès sur les voies publiques et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

Les chaussées des voies de desserte si la circulation est organisée en double sens devront avoir une largeur totale d'au moins 4 mètres.

Le tracé des rues et places exprimera leur intégration aux lieux en tenant compte des contraintes naturelles du site. Leurs profils et leurs gabarits seront imposés en fonction de leurs usages.

Elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Sur les voies privées, les aires intérieures et les espaces publics, les surfaces de revêtement routier seront limités au strict nécessaire en s'attachant à préserver les sols anciens s'ils existent.

Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules de services publics (secours, incendie, collecte des ordures ménagères...).

Pour toute création de voie nouvelle, quel que soit son statut, la collectivité peut exiger que son prolongement soit possible lors de la réalisation d'une opération contiguë, et/ou ultérieure, ou pour permettre le raccordement de deux voies.

ARTICLE AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé et de manière à pouvoir être raccordé sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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 sera rendu obligatoire.

ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie à créer ou existante.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie,
- pour les bassins des piscines qui doivent respecter un recul de 1,5 mètres par rapport à la voirie,
- les annexes qui doivent respecter un recul de 1,5 mètres.

ARTICLE AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Il sera possible de s'implanter à l'alignement.

ARTICLE AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

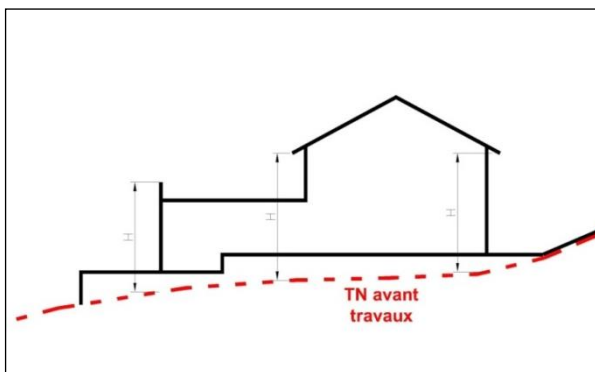
Non réglementé

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure



La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère ne sont

pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

2 – La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres pour les zones AUa-AUb et AUd.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres pour la zone AUc.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 – Dispositions particulières :

Pour la zone AUa et AUd :

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les toitures.

En ce qui concerne les façades, la teinte des façades devra respecter les nuances de blanc ou ton clair entrant en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Pour les volets et les menuiseries, les nuances de blanc, gris, marron ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Concernant les clôtures et les portails, la teinte devra s'intégrer dans le paysage avoisinant.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Pour la zone AUb et AUc :

Toitures :

L'aspect extérieur devra s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions avoisinantes. Les couvertures seront en matériaux de terre cuite ondulés (tuiles courbes).

Les toitures seront nécessairement à plusieurs pentes entre 30 et 45%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Façades :

La teinte des façades devra respecter les nuances de blanc ou ton clair entrant en adéquation avec les habitations avoisinantes. Les bardages d'aspect bois naturel seront interdits.

Pour les volets et les menuiseries, les nuances de blanc, gris, marron ou ton clair sont autorisées si elles entrent en adéquation avec les habitations avoisinantes.

Concernant les clôtures et les portails, la teinte devra s'intégrer dans le paysage avoisinant.

Clôtures :

Les clôtures bâties en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter un grillage dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,20 mètre.

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle à usage d'habitation.

ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU UNIQUE 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.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

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 comprend :

- Une zone As qui a les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Ah : secteur agricole où des extensions ou des annexes peuvent être acceptées pour les constructions existantes non liées à l'activité agricole.
- Une zone Aca : Secteur agricole où des extensions ou des annexes nécessaires ou pas à l'activité agricole peuvent être acceptées pour les constructions existantes des agriculteurs.
- Une zone Ax à vocation agricole et d'activités artisanale, industrielle et commerciale.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sauf celles autorisées à l'article A2.

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

Dans les zones A et Ah :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension.
- Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
 - ✓ la hauteur maximale ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ implantation dans une bande de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal,
 - ✓ sur un seul niveau,
 - ✓ dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document.
- Les changements de destination ne seront possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique.

Dans la zone As :

Sont autorisées les occupations du sol de la zone A sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

Dans les zones Aca :

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension.
- Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :
 - ✓ dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
 - ✓ la hauteur maximale ne devra pas dépasser celle de l'habitation principale
- Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées
 - ✓ implantation dans une bande de 30 mètres maximum autour du bâtiment principal,
 - ✓ sur un seul niveau,
 - ✓ dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document.
- Les changements de destination ne seront possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique.
- De nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Dans les zones Ax :

- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles et artisanales et d'énergies renouvelables.
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.

ARTICLE A3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la législation en vigueur.

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. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 5 mètres de l'emprise des voies communales ou chemins ruraux.
- 15 mètres de l'emprise des routes départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur maximum n'excède pas 3 mètres ou la hauteur des constructions avoisinantes.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U, AU et Ah à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ou aux activités économiques ou touristiques.

Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres.

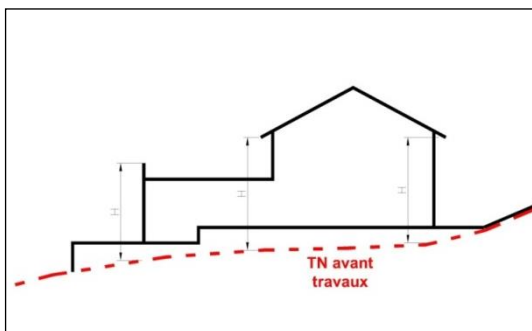
ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



1 – Conditions de mesure

La hauteur des constructions pour la zone agricole est définie jusqu'au faîtage.

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres maximum pour les bâtiments agricoles.
- 7 mètres pour les autres constructions.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- ou hauteur maximum en fonction des bâtis avoisinants
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif ;
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Règles générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

En zone agricoles, les bâtiments agricoles devront s'insérer dans l'environnement naturel.

En Zone Aca et Ah, les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties devront tenir compte de l'environnement bâti existant.

La couleur des façades devra respecter les nuances de blanc ou ton clair entrant en adéquation avec les habitations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures (composée d'un mur bahut et surmontée de grillage) ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

En zone As, les constructions et les clôtures devront tenir compte du risque inondation.

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE A13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE A15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

ARTICLE A16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

RAPPEL CONCERNANT LE CARACTERE DE LA ZONE

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 comprend une zone Nj qui correspond à une zone naturelle à vocation de jardin.

L'édification d'ouvrages 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 16 du règlement de la zone concernée.

Ce rappel n'a pas de valeur réglementaire

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agricoles et forestières, toutes les occupations du sol sont interdites, sauf celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

Sont admis les constructions d'intérêts publics et collectifs.

Dans la zone Nj, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à la pratique du jardinage de type abris de jardin de 20 m².

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

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

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la législation en vigueur.

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. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des voies communales ou chemins ruraux et 15 mètres des routes départementales.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:
- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U, AU et Ah à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation et/ou aux activités économiques ou touristiques.

Les autres constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

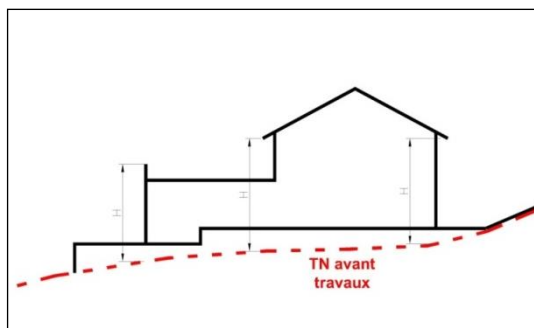
Non règlementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure



La hauteur des constructions pour la zone agricole est définie jusqu'au faîtière. Le faîtière est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres maximum pour les bâtiments agro-forestières.
- 7 mètres pour les autres constructions.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Dispositions générales :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2 – Dispositions particulières

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

La teinte des façades devra respecter les nuances de blanc ou ton clair entrant en adéquation avec les habitations avoisinantes. Il sera toléré un aspect bois pour les façades des annexes.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration. Les défrichements y sont interdits.

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

Non réglementé

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le

meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non règlementé