

Département du Gers

Commune de **CASTERA VERDUZAN**

P lan L ocal d' U rbanisme

Approuvé le 18 octobre 2016

Modification simplifiée n°1

Modification simplifiée n°2

3.1. Règlement



DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE U1.....	9
ZONE U2.....	14
ZONE UL.....	19
ZONE UAC.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	26
ZONE AU	27
ZONE AU0	32
ZONE AUX0	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	36
ZONE A.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	43
ZONE N.....	44
ANNEXE 1 - LEXIQUE	48
ANNEXE 2 – CONSTRUCTIBILITE EN ZONE INONDABLE	54
ANNEXE 3 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L’INCENDIE.....	56

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Etabli conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

2 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

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

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

3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

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

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

Application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération et non au regard de l'ensemble du projet.

4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
 - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
 - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

- Les zones à urbaniser de type « AU » correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs 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 ».

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

1 - Les zones urbaines comprennent les zones :

- **U1**, correspondant à l'habitat ancien, de type traditionnel : mitoyenneté et densité moyenne
- **U1h**, correspondant à l'habitat des hameaux, de type traditionnel
- **U2**, correspondant à l'habitat de moindre densité, plus récent et principalement de type pavillonnaire
- **UL**, correspondant aux activités de loisirs et au plan d'eau de la vallée de l'Auloue
- **Uac**, zone destinée au lagunage pour l'assainissement collectif des eaux usées
-

2 - Les zones à urbaniser de type AU comprennent :

- Les zones AU1, AU2 ... à destination principale d'habitat, pouvant être ouvertes à l'urbanisation selon un phasage établi dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.
- La zone AU0 à destination future d'habitat, momentanément fermée, et qui nécessitera au moins une modification du PLU pour être constructible

- La zone AUX0 à destination future d'activités, momentanément fermée, et qui nécessitera au moins une modification du PLU pour être constructible

3 - Les zones agricoles comprennent :

- La zone A, zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Ace, zone agricole incluse dans un corridor écologique
- La zone Ah, zone d'implantation d'habitat isolé

Quelques secteurs de taille et de capacité d'accueil limités :

- Les secteurs Ae, correspondant à l'activité isolée non liée aux activités agricoles
- Les secteurs Aag, correspondant à l'habitat isolé lié aux activités agricoles et aux diverses activités compatibles (hébergement, tourisme rural ...)

4- Les zones naturelles ou forestières équipées ou non équipées comprennent :

- La zone N, à protéger en raison de son intérêt environnemental ou paysager.
- La zone Nce, zone naturelle incluse dans un corridor écologique

5 - RAPPELS CONCERNANT LES DIFFÉRENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont règlementés suivant neuf destinations principales (article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Le règlement peut s'appliquer distinctement selon ces 9 destinations, mais il ne peut pas procéder à des sous-catégories à l'exception de l'habitat (programmes de logements identifiés en zones U ou AU, sur des secteurs concernés par les articles L 123 2b ou L 123 1 5 du code de l'urbanisme)

Rappel : dans les articles 1 et 2 du règlement des zones, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières, sont autorisées de fait.

6 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

- Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels approuvé le 28 février 2014.

Ce document est joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le règlement rappelle l'application du PPRn pour chacune des zones du PLU.

- PPRI - Plan de Prévention des Risques d'inondation

Le risque d'inondation est lié à l'Auloue et ses affluents ainsi qu'à la Baïse. La partie la plus ancienne du village est concernée par la zone violette du PPRI (zone d'aléa fort en zone urbanisée).

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de prévention des risques Inondation, PPRI approuvé le 25 Novembre 2008.

A l'exception de la zone AU0, la zone inondable concerne l'ensemble des différents types de zonage. Les prescriptions du PPRI s'imposent à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol, quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

7 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

En application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise des éléments de paysage, délimite des espaces publics, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les sites identifiés (symbole spécifique indiqué sur plan de zonage) en tant qu'éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier sera subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la Municipalité.

Concernant les formations végétales, celles-ci devront être maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage). Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

Concernant les éléments protégés bâtis, ceux-ci sont soumis à permis de démolir. En cas de travaux sur ces éléments, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale. Ce principe n'exclut pas le recours à une architecture contemporaine.

8 – ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes

handicapées au 1^{er} janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

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

9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

10 – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions du Code l'Urbanisme, quelle que soit la zone concernée.

11– ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Les chemins identifiés comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre, sont classés en application de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

12– EMPLACEMENTS RESERVES – ER

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone à laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité :

Ces terrains ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir les terrains classés en emplacements réservés.

13- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – MARGES DE REcul

Pour chaque zone, le règlement précise les conditions d'alignement ou de recul des constructions par rapport aux voies (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7).

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

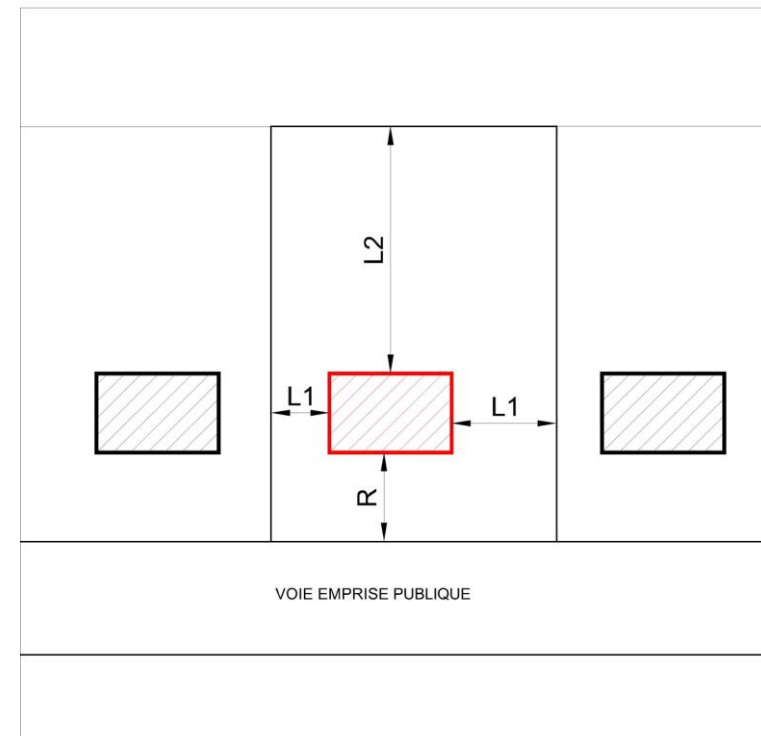
Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

La valeur du retrait imposé à la construction peut être plus importante en cas de présence d'une baie dans la dite construction. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe
- une porte non vitrée
- un châssis fixe et à vitrage translucide

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

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



Distances d'implantation d'une construction par rapport aux limites du terrain

R : recul par rapport à la voie ou l'emprise publique

L : retrait par rapport aux limites séparatives entre parcelles

L1 : retrait par rapport aux limites séparatives latérales

L2 : retrait par rapport à une limite séparative arrière

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

ARTICLE U1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles mentionnées à l'article U1-2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article U1-2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

► Dans l'ensemble de la zone U1

- Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.
- En bordure d'un ruisseau ou d'un fossé, toute nouvelle construction autorisée doit s'implanter à au moins 4 m du haut de la berge.
- Les constructions à destination d'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de

nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

- Les piscines sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la rue ou l'espace public.

► Secteur U1h

- La réhabilitation, l'extension et les annexes des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole.

ARTICLE U1-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie¹ et de la protection civile. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

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

► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

¹ Voir annexe en fin de règlement.

ARTICLE U1-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

► **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► **Assainissement**

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

Dans la zone U1, toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Dans la zone U1h, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. Ce dispositif devra être adapté au terrain et à ses caractéristiques hydrogéologiques.

- Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques.

► **Electricité et télécommunications**

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

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

ARTICLE U1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► **Zone U1**

- Avenue des Thermes, rue du Parc et rue du Lac :

Toute construction doit être implantée à l'alignement de la voie. En cas d'interruption du bâti, la continuité doit être assurée à l'alignement par les éléments de clôture tels que murs ou murets.

En cas de construction existante (construction la plus proche sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine) implantée en recul de l'emprise publique, la nouvelle construction pourra être implantée soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à l'alignement de la construction existante à condition que la continuité du bâti soit assurée à l'alignement de l'emprise publique par les éléments de clôture tels que murs ou murets. .

En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur au moins 1 voie ou emprise.

- Autres voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de l'alignement d'au moins 3 mètres.

Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit à l'alignement de la construction existante.

► Zone U1h

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit à l'alignement d'une construction voisine, soit en recul de l'alignement d'au moins 3 mètres.

Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante, la construction pourra s'implanter soit à l'alignement de l'emprise publique soit à l'alignement de la construction existante.

► Autres implantations autorisées

Les annexes pourront être implantées soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, soit en recul de l'alignement d'au moins 3 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés en arrière-plan du front bâti, en recul d'au moins 2 mètres des emprises publiques ou des voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

► Zone U1

- Limite séparative latérale

Toute construction doit être implantée contre **au moins une** limite séparative latérale. En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative latérale, ce retrait doit être au moins égal à 2 m en cas de façade sans baie, et au moins égal à 4 m en cas de façade avec baie.

- Limite séparative arrière

Toute construction doit être implantée soit contre la limite séparative arrière, soit en retrait d'au moins 4 m de la dite limite.

► Zone U1h

Toute construction doit être implantée contre au moins une limite séparative latérale ou de fond de terrain. En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, ce retrait doit être au moins égal à 2 m en cas de façade sans baie, et au moins égal à 4 m en cas de façade avec baie.

Les annexes doivent être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

En cas de construction existante implantée dans les marges de recul prescrites, les extensions des constructions existantes pourront, outre les dispositions normales, être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, à condition de ne pas être inférieur à 1 mètre, et de ne pas comporter de baie.

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de toute limite séparative d'au moins 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, sans dépasser une hauteur maximale de 10 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

► Des hauteurs différentes sont autorisées:

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être égale à celle du bâtiment existant.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair : seuls les matériaux nobles comme la pierre, ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

► Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie.

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

La hauteur totale de la clôture (muret + grillages et autres dispositifs) ne pourra pas excéder 1,60 m en bordure de voie ou d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : les grillages seront à grosses mailles et les soubassements seront enterrés.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public, son caractère urbain :

- Les murs et les murets seront en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction
- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 1m. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou de portail, le mur de clôture pourra atteindre ponctuellement une hauteur supérieure, sans excéder 2 m.

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect plus naturel :

- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 60 cm, grillages doublés d'une haie d'essences locales
- En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2 m et une longueur totale de 6 mètres.

► **Éléments de paysage**

En cas de travaux sur un bâtiment existant ou un ensemble de bâtiments existants repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et, dans le cas du Vieux Castéra et de Mounouat, de ne pas compromettre la composition d'ensemble du hameau.
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture,
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public.

ARTICLE U1-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m²
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m²
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.

- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► **Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► **Espaces de pleine terre**

Sur tout terrain de plus de 400 m², au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

ARTICLE U1-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

ARTICLE U1-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE U2

ARTICLE U2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie autres que celles mentionnées à l'article U2-2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.
- En bordure d'un ruisseau ou d'un fossé, toute nouvelle construction autorisée doit s'implanter à au moins 4 m du haut de la berge.
- Les constructions destinées à l'industrie et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- Les constructions à destination d'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

ARTICLE U2-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie² et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

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

► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U2-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

² Voir annexe en fin de règlement.

► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant à proximité.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. Ce dispositif devra être adapté au terrain et à ses caractéristiques hydrogéologiques.

- Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques.

► Electricité et télécommunications

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

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

ARTICLE U2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- D930, D42 au nord du VC12, et D158 :
 - En recul d'au moins 6 m de la limite d'emprise de la voie
- Rue du Lac au sud du VC 12 :
 - soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à l'alignement de la construction existante la plus proche (sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine)
- VC12 (promenade de l'Auloue) :
 - A l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'emprise de la voie
- Autres voies ouvertes à la circulation :
 - En recul d'au moins 3 m de l'emprise de la voie

► Autres implantations autorisées

Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante, la construction pourra aussi s'implanter à l'alignement de la construction existante à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité routière.

Outre les dispositions réglementaires, et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité routière, les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques autres que la D 930.

Les bassins des piscines devront être implantés en recul d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques.

Le long des voies internes des lotissements ou opérations d'ensemble, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit à au moins 3 m des voies ou emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limite séparative latérale

Toute construction ou annexe, devra être implantée soit contre la limite séparative latérale, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

- Limite séparative arrière

Toute construction ou annexe devra être implantée en retrait d'au moins 4 m de la limite séparative arrière.

► Autres implantations autorisées

En cas de construction existante implantée dans les marges de recul prescrites, les extensions des constructions existantes pourront, outre les dispositions réglementaires, être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, à condition de ne pas être inférieur à 1 mètre, et de ne pas comporter de baie.

Les bassins des piscines devront être implantés en retrait de la limite séparative d'au moins 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, sans dépasser une hauteur maximale de 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

► Des hauteurs différentes sont autorisées:

En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur autorisée à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être égale à celle du bâtiment existant.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair : seuls les matériaux nobles comme la pierre, ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

► Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, ou doublé d'une haie.

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

La hauteur totale de la clôture (muret + grillages et autres dispositifs) ne pourra pas excéder 1,60 m en bordure de voie ou d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement pluvial : les grillages seront à grosses mailles et les soubassements seront enterrés.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public, son caractère urbain :

- Les murs et les murets seront en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction
- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 60 cm et celle des murs pleins 1,40 m. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure, sans excéder 2 m.
- Rue d'Armagnac rue de Verduzan et rue des Pyrénées, les clôtures adopteront un traitement homogène qualitatif : grillages métalliques couleur gris moyen sans muret de soubassement, mur plein ne dépassant pas une hauteur de 1,40 m, et intégrant les diverses installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires,...), enduit clair ton pierre.

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect plus naturel :

- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 60 cm, grillages doublés d'une haie d'essences locales
- En cas de construction établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée sur la même limite en continuité de la construction existante, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2 m et une longueur totale de 6 mètres.

ARTICLE U2-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m²
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m²
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► **Espaces de pleine terre**

Sur tout terrain de plus de 400 m², au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

ARTICLE U2-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

ARTICLE U2-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UL

ARTICLE UL-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions à destination d'habitation ou de commerce, autres que celles mentionnées à l'article UL-2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UL-2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home hors terrains aménagés
- les habitations légères de loisirs hors terrains aménagés
- Les dépôts de véhicules ;

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

- Les constructions nouvelles dispensées de toute formalité au titre de l'article R421-2 du code de l'urbanisme ne sont pas soumises aux articles UL-6, UL-7, UL-10 du présent règlement.
- Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.
- En bordure d'un ruisseau ou d'un fossé, toute nouvelle construction autorisée doit s'implanter à au moins 4 m du haut de la berge.
- Les constructions destinées à l'industrie et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance

incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

- Les constructions destinées à l'artisanat et les extensions des activités existantes sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.
- Les constructions d'habitations sont autorisées à condition d'être destinées à l'hébergement à usage de loisirs.
- Les constructions à destination de commerce sont autorisées à condition d'être liées aux activités de la base de loisir ou de participer à la diversification de ces activités, en compatibilité avec le caractère naturel de la vallée de l'Auloue.

ARTICLE UL-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie³ et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

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

► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions,

³ Voir annexe en fin de règlement.

pent, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UL-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

► **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► **Assainissement**

• Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant à proximité.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. Ce dispositif devra être adapté au terrain et à ses caractéristiques hydrogéologiques.

• Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques.

► **Electricité et télécommunications**

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

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

ARTICLE UL-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UL-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle, doit être implantée en recul d'au moins :

- RD 930, RD42
- Hébergement : au moins 35 m de l'axe de la chaussée
- Autres destinations : au moins 25 m de l'axe de la chaussée
- Autres voies ouvertes à la circulation
- Au moins 5 mètres de l'alignement

► **Autres implantations autorisées**

Lors de l'extension ou de la surélévation d'une construction existante, la construction pourra aussi s'implanter à l'alignement de la construction existante à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité routière.

Outre les dispositions réglementaires, et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité routière, les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques autres que la D 930 et la RD42.

Les bassins des piscines devront être implantés en recul d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE UL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou annexe doit être implantée en retrait d'au moins 4 m de la limite séparative.

► Autres implantations autorisées

Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait de la limite séparative d'au moins 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

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

Non réglementé

ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements de télési nautique ne sont pas soumis à cette règle.

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, sans dépasser une hauteur maximale de 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE UL-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair : seuls les matériaux nobles comme la pierre, ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

► Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales)
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Les murets de soubassement seront enterrés.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 m, tous ouvrages compris.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

► Dispositifs de raccordement

La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.

ARTICLE UL-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m²
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m²
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m² de surface de plancher

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UL-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► Espaces de pleine terre

Sur tout terrain, au moins 30% de la surface constructible du terrain doit être maintenue en pleine terre.

ARTICLE UL-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été

- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

ARTICLE UL-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE UAC

ARTICLE UAC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation ;
- les constructions à destination de commerce ;
- les constructions à destination de bureaux ;
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home hors terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;

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

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires pour le traitement et l'assainissement collectif des eaux usées.
- Toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRI dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

ARTICLE UAC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UAC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE UAC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UAC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle, devra être implantée en recul d'au moins 2 m des voies et emprises publiques

ARTICLE UAC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou annexe de construction devra être implantée en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UAC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UAC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

ARTICLE UAC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures privilégieront un aspect naturel : grillages de teinte sombre, plantations de haies arbustives à caractère champêtre, soubassements arasés.

Les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

ARTICLE UAC-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UAC-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UAC-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UAC-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles mentionnées à l'article AU-2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs résidentiels de loisirs à l'exception de la zone AU2a du plan d'eau.

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

Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

Toute occupation et utilisation du sol, (voies, réseaux, constructions autorisées) doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisance incompatible avec le caractère du site ou pouvant porter atteinte à la tranquillité du voisinage.

► Secteurs AU1 :

Sur chaque secteur, les constructions et installations seront réalisées dans une opération d'ensemble unique à usage principal d'habitat, compatible avec les OAP et leurs documents graphiques et aux conditions suivantes :

- Secteurs AU1a et AU1b aux lieux-dits « au Conté » et « à Pouchon » :

Au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur chaque secteur, l'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter la construction de logements locatifs, pour au moins 20% de la surface de plancher affectée au programme de logements.

► Secteurs AU2 :

Sur chaque secteur, les constructions et installations seront réalisées dans une opération d'ensemble unique à usage principal d'habitat, compatible avec les OAP et leurs documents graphiques, et sous réserve de la réalisation par la mairie des travaux d'extension des réseaux AEP et ERDF situés à proximité.

ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie⁴ et de la protection civile.

⁴ Voir annexe en fin de règlement.

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

► Voie en impasse

Les voies en impasse de plus de 60 m de longueur sont autorisées à condition de comporter :

- soit un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours ou de collecte des déchets de manœuvrer pour faire demi-tour,
- soit les aménagements nécessaires au dépôt et à la collecte des déchets, directement accessibles à l'entrée de l'impasse.

Dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur à condition de :

- Prévoir leur prolongement en compatibilité avec les Orientations d'aménagement
- Prévoir la réaffectation finale de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet

► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

► Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique avérée de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. Ce dispositif devra être adapté au terrain et à ses caractéristiques hydrogéologiques.

- Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques dûment justifiés.

► Défense contre l'incendie²

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

► **Electricité et télécommunications**

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

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou annexe de construction devra être implantée

- En recul d'au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales D930, D 42 et D 158
- en recul d'au moins 3 m de la limite des autres voies et emprises publiques.

Le long des voies internes des lotissements ou opérations d'ensemble, toute construction ou annexe de construction pourra s'implanter soit à l'alignement soit à au moins 3 m des voies ou emprises publiques.

► **Autres implantations autorisées**

Les bassins des piscines devront être implantés en recul d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Limite séparative latérale

Toute construction devra être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

- Limite séparative arrière

Toute construction devra être implantée soit contre la limite séparative, soit en retrait de la limite séparative d'au moins 4 m.

► **Autres implantations autorisées**

Les bassins des piscines devront être implantés en retrait de la limite séparative d'au moins 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

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

Non règlementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- Secteurs AU1

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, sans dépasser une hauteur maximale de 10 m.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 m.

- Secteurs AU2

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, sans dépasser une hauteur maximale de 7 m.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des éco-matériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair, blanc cassé ou ocre clair ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

► Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur ou muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie.

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

La hauteur totale de la clôture (muret + grillages et autres dispositifs) ne pourra pas excéder 1,60 m en bordure de voie ou d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public:

- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 60 cm et celle des murs pleins 1,40 m. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure, sans excéder 2 m.
- Rue d'Armagnac rue de Verduzan et rue des Pyrénées, les clôtures adopteront un traitement homogène qualitatif : grillages métalliques couleur gris moyen sans soubassement apparent, et/ou mur plein enduit clair ton pierre ne dépassant pas une hauteur de 1,40 m, intégrant les portillons et les diverses installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires,...)

En limite séparative, les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 60 cm, grillages ou autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales
- La réalisation d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée, sur 1 limite séparative et à condition de ne pas dépasser une longueur totale de 6 mètres.

► Réseaux

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

ARTICLE AU-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

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

sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat

Il sera exigé

- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat
- Autres logements : au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher affectée à l'habitation

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► Espaces de pleine terre

Sur tout terrain issu de l'opération d'aménagement, au moins 30% de la superficie doit être maintenue en pleine terre.

ARTICLE AU-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

ARTICLE AU-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE AU0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE AU0-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU0-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins :

- 25 mètres de l'axe de la D 930
- 15 mètres de l'axe des autres voies départementales
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 m.

ARTICLE AU0-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU0-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU0-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

ZONE AUX0

ARTICLE AUX0-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE AUX0-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE AUX0-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUX0-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUX0-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUX0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en recul d'au moins :

- 25 mètres de l'axe de la D 930
- 6 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit à l'alignement, soit à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUX0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m.

ARTICLE AUX0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUX0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUX0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUX0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal du 15 juin 2015.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 m.

En partie courante, elles seront constituées d'un grillage en panneaux rigides, couleur gris moyen sans soubassement apparent.

Au niveau des entrées ou en encadrement de portail, la clôture pourra être constituée d'un mur plein ne dépassant pas 2 m de hauteur, au parement soigné : soit enduit de teinte blanc cassé, soit en parement de pierre locale.

ARTICLE AUX0-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUX0-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUX0-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AUX0-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole compatibles selon les secteurs avec les conditions particulières mentionnées à l'article A-2;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles selon les secteurs avec les conditions particulières mentionnées à l'article A-2;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2.

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

► Dans l'ensemble de la zone agricole, secteurs particuliers compris

Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sont autorisées conformément aux dispositions générales du présent règlement.

► Dans la zone A (hors secteurs Ace, Ah, Aag), sont autorisées :

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole :

- Les bâtiments d'exploitation agricole et les installations techniques agricoles sous réserve d'être implantés à au moins 100 m des limites

des zones d'habitat de types U, AU, ou Ah, sauf impossibilité technique dument justifiée.

- Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation au titre des installations classées
- Les constructions d'habitations et leurs extensions, sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés, sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Le changement de destination des constructions existantes vers un usage admis en zone A
- Les affouillements et exhaussements des sols

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

► Dans les zones d'implantation d'habitat isolé Ah, sont autorisées :

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les annexes des constructions existantes à condition de pas dépasser 60 m² de surface de plancher et d'être implantées en totalité à moins de 25 m des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme est autorisé à condition :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement hôtelier.

► **Dans les secteurs d'activités isolées Ae, sont autorisées :**

Les constructions nouvelles permettant le développement des activités existantes, ainsi que les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'activité.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, ou 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les annexes des constructions existantes à condition de pas dépasser 60 m² de surface de plancher et d'être implantées en totalité à moins de 25 m des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Les 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 ou pastorale voisine et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

► **Dans les secteurs des sièges d'exploitation agricole Aag, sont autorisées :**

Les bâtiments d'exploitation agricole et les installations techniques agricoles.

Les constructions d'habitation destinées à l'hébergement des personnes travaillant sur l'exploitation, y compris les annexes et piscines ;

Les constructions et installations liées au tourisme rural : hébergement, camping à la ferme, gîtes...

Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles (conditionnement et stockage de produits locaux, vente directe à la ferme, centre équestre ...)

Les extensions et annexes des constructions autorisées, y compris les piscines.

Le changement de destination des constructions existantes à destination des usages admis en Aag, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole.

► **Dans les secteurs de corridors écologiques Ace, sont autorisées :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.

Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la ressource en eau : prélèvement AEP, irrigation agricole, entretien des ouvrages.

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► **Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie⁵ et de la protection civile.

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

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

⁵ Voir annexe en fin de règlement.

► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

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

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu superficiel. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

► Dans l'ensemble de la zone agricole, secteurs particuliers compris

Toute construction ou installation nouvelle, devra être implantée en recul d'au moins :

- RD 930
 - Habitation, hébergement : au moins 35 m de l'axe de la chaussée
 - Destination agricole et autres activités : au moins 25 m de l'axe de la chaussée
- Autres voies départementales
 - Au moins 15m de l'axe de la chaussée et au moins 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- Autres voies ouvertes à la circulation
 - Au moins 5 mètres de l'alignement

► Zones d'implantation d'habitat isolé Ah

Les extensions et les annexes des constructions existantes devront être implantées soit en recul d'au moins 5 mètres des emprises publiques autres que les voies départementales, soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante .

► Secteurs Aag

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes devront être implantées soit en recul d'au moins 5 mètres des emprises publiques autres que les voies départementales, soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante le cas échéant.

► **Autres implantations autorisées**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en recul d'au moins 1 m des voies et emprises publiques si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

► **Dans l'ensemble de la zone agricole, secteurs particuliers compris**

Toute construction ou annexe doit être implantée soit contre la limite, soit en retrait d'au moins 2 m en cas de façade sans baie, et d'au moins 4 m en cas de façade avec baie.

Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2m de la limite séparative.

► **Autres implantations autorisées**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

► **Secteurs Ah**

Toute construction d'annexe doit être implantée en totalité à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.

► **Autres secteurs**

Non règlementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

► **Secteurs Ah et Aag**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, à l'exception des constructions à usage agricole, ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

► **Autres secteurs**

Non règlementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- Exploitations agricoles ou forestières en zone A, hors habitation et installations techniques agricoles de type silos de stockage : H inférieure ou égale à 15 m
- Extensions des habitations existantes : H inférieure ou égale à 7 m
- Annexes des habitations dans les secteurs Ah et Aag : 3,50 m
- Autres destinations : H inférieure ou égale à 7 m

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► **Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le

domaine des écomatériaux, de la maîtrise de l'énergie, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

► Clôtures

Les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales)
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- les murets de soubassement ne dépasseront pas une hauteur de 60 cm,
-

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 m, tous ouvrages compris.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

Dans le secteur Ace, les clôtures devront être perméables à la faune : espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 130 cm.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► Éléments de paysage à protéger

En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme comme élément de paysage à protéger, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

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

- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public.

ARTICLE A-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► Zones humides

Les mares, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, devront être maintenues.

► Espaces de pleine terre

Dans les secteurs Ah, au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

ARTICLE A-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Les principes constructifs et les modes d'implantation retenus devront tirer parti d'une orientation bioclimatique :

- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées, et prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été
- L'emplacement des murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres, contribuera à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs

ARTICLE A-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N-2.

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

► Dans l'ensemble de la zone naturelle, secteurs particuliers compris

Dans la zone inondable, toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, ainsi que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sont autorisées conformément aux dispositions générales du présent règlement.

► Dans la zone N_(hors secteurs particuliers)

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière à condition que toutes les mesures soient prises pour limiter ou réduire leurs impacts sur les milieux et les espèces.

► Dans le secteur Nce

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés.

Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la ressource en eau : prélèvement AEP, irrigation agricole, entretien des ouvrages.

ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie⁶ et de la protection civile.

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

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

⁶ Voir annexe en fin de règlement.

► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par infiltration ou rejet dans le milieu superficiel.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction ou installation nouvelle, devra être implantée en recul d'au moins :

- RD 930

- Habitation, hébergement : au moins 35 m de l'axe de la chaussée
- Destination agricole et autres activités : au moins 25 m de l'axe de la chaussée
- Autres voies départementales
- Au moins 15m de l'axe de la chaussée et au moins 5m de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.
- Autres voies ouvertes à la circulation
- Au moins 5 mètres de l'alignement

► Autres implantations autorisées

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en recul d'au moins 1 m des voies et emprises publiques si cela est justifié pour des raisons techniques.

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

Toute construction ou annexe de construction devra être implantée en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

► Autres implantations autorisées

Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 4 mètres d'une limite séparative, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés avec le même retrait que celui de la construction existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Exploitations agricoles ou forestières : H inférieure ou égale à 15 m

Extensions des habitations existantes : H inférieure ou égale à 7 m

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, de la maîtrise de l'énergie, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

► Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre en bordure de voie ou d'emprise publique et de 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales)
- Soubassements arasés, ou murets bas ne dépassant pas une hauteur de 60 cm,

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

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

Dans le secteur Nce, les clôtures devront être perméables à la faune : espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 130 cm.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE N-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

► **Zones humides**

Les mares, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, devront être maintenues.

ARTICLE N-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

ARTICLE N-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

ANNEXE 1 - LEXIQUE

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

Acrotère : Élément 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

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

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

Annexe d'une construction : Sont considérées 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, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

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, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

Une annexe d'habitation est une construction implantée sur la même propriété que l'habitation, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci, donc suffisamment proche) n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

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

Bâtiment de caractère : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations,

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

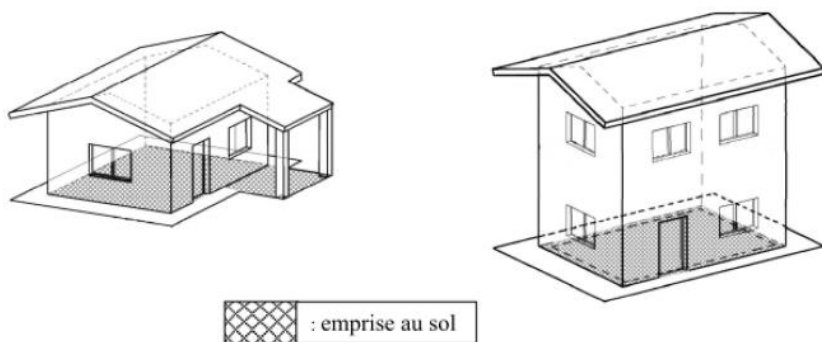
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue

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

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

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



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

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux

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

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

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

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

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

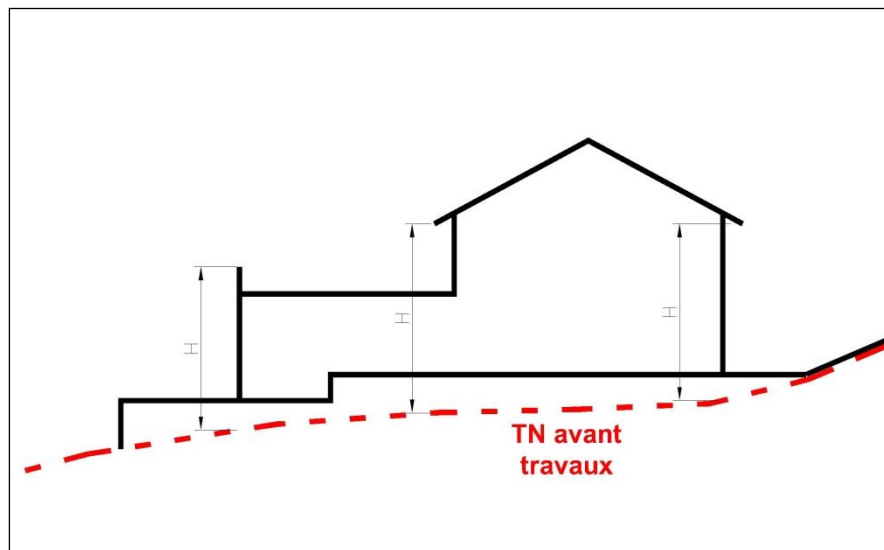
Espaces libres : les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement supérieures à 3 places.

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

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

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)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des éléments techniques tels que souches, cheminées, et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



Implantation des constructions par rapport aux voies : L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

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

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

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

Reconstruction après sinistre : La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Recul : Distance R que doivent respecter les constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Le recul se mesure perpendiculairement aux limites.

Retrait : Distance L que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives latérales (L1) ou par rapport aux limites séparatives de fond de terrain (L2). Le retrait 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

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

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

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

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

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

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

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

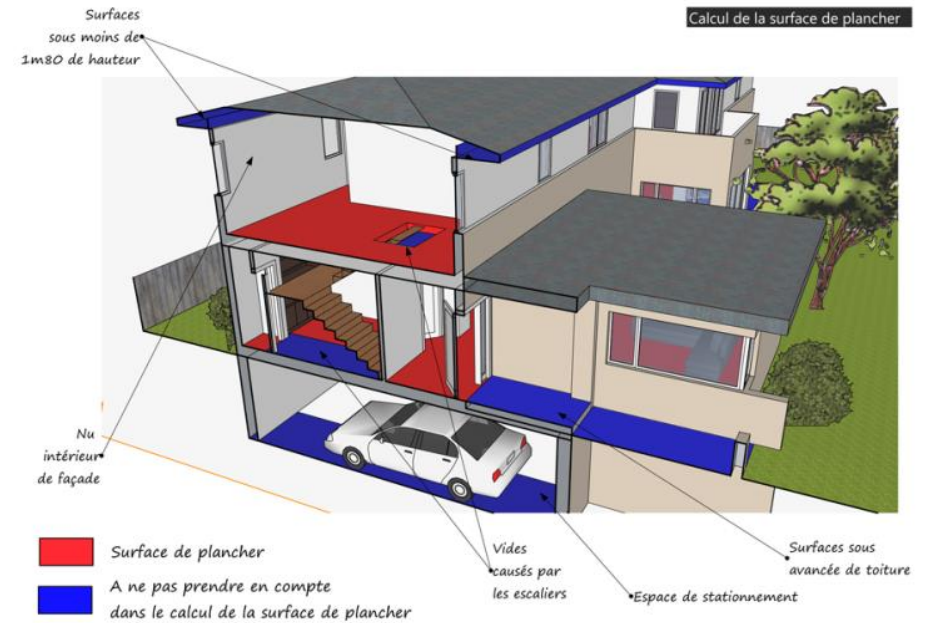
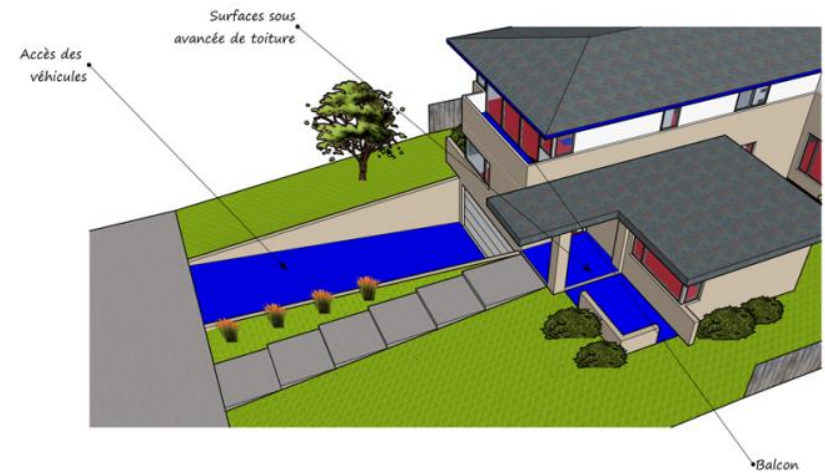
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

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

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

Document extrait du site : www.urbinfos.com



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

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. 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 considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ANNEXE 2 – CONSTRUCTIBILITE EN ZONE INONDABLE

(Extrait du Porter à connaissance de l'Etat)

En ce qui concerne la Cartographie Informatrice des Zones Inondables et en l'absence d'études hydrauliques, pour l'application de ces principes, les crues fréquentes ou très fréquentes seront considérées comme des zones à aléa fort. La limite des crues exceptionnelles sera considérée comme des zones à aléa faible ou moyen.

La notion de zone urbanisée correspond à la zone effectivement occupée par des constructions groupées, et non pas à la zone classée en zone U du PLU.

Le tableau ci-après est joint à titre indicatif. Il ne se substitue pas au règlement du PPRI qui fixe les interdictions et prescriptions applicables en fonction du zonage du PPRI.

Tableau synthétique des principes à adopter en zones inondables

Nature de la construction	Type d'intervention	Hors zone urbanisée		Zone urbanisée (P.A.U)	
		Aléa faible et moyen	Aléa fort	Aléa faible et moyen	Aléa fort
Habitations	Nouvelles (1)	INTERDIT (2) (3)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT (4)
	Aménagement Extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Bâtiments agricoles	Nouvelles (1)	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Constructions industrielles ou activités peu vulnérables	Nouvelles (1)	INTERDIT (3)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Constructions vulnérables Enseignement, soin, santé	Nouvelles (1)	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT (5)	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)
Campings	Nouveaux	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Extension	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)
Aires d'accueil des gens du voyage	Nouveaux	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT (10)	INTERDIT
	Extension	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)

(1) : reconstruction interdite si destruction causée par inondation

(2) : sauf pour habitation liée à une exploitation agricole (cf. fiche 4 page 26)

(3) : sauf à titre exceptionnel si contrainte forte d'urbanisation

(4) : sauf sous certaines conditions en zone urbanisée (dent creuse) (cf. fiche 5 page 28)

(5) : sauf si plan de secours communal spécifique adapté, construction autorisée avec prescriptions

(6) : plancher bas au-dessus des PHEC sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifié

(7) : aménagement n'entraînant pas de création de logement

(8) : pas d'augmentation des capacités d'hébergement

(9) : l'extension doit viser une réduction de la vulnérabilité :

- pas d'augmentation du nombre d'emplacements

- déplacement des emplacements et des équipements vers des zones de moindre aléa

(10) : si pas de possibilité en dehors de ZI, autorisation de s'implanter en zone urbanisée uniquement en zone d'aléa faible (moins de 0.50 m d'eau) et si plan de secours communal adapté (cf. fiche 6 page 30)

ANNEXE 3 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE