Plan Local d'Urbanisme

Département du Tarn

Commune de Cadalen

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1- Règlement

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du XX/XX/2021 approuvant le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **3**

ZONES URBAINES **4**

CHAPITRE I - ZONE U1 5
CHAPITRE II - ZONE U2 15
CHAPITRE III - ZONE U3 25
CHAPITRE IV - ZONE UE 34

ZONES A URBANISER **40**

CHAPITRE V - ZONE AU 41
CHAPITRE VI - ZONE AUE 54
CHAPITRE VII - ZONE AU0 60

ZONES AGRICOLES **63**

CHAPITRE VIII- ZONE A 64

ZONES NATURELLES **74**

CHAPITRE IX- ZONE N 74

TITRE 2 : ANNEXE **85**

Prescriptions spécifiques aux éléments repérés au titre de l'Article L123-1-5-7° 86

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U… ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
U1	*Partie la plus ancienne et la plus dense du bourg*
U2	*Extensions urbaines du bourg et des hameaux*
U3	*Extensions urbaines diffuses*
UE	*Secteurs à vocation d'équipements*

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles, sauf ceux mentionnés à l'article U1-2
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L 'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de

démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

ARTICLE U1- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU.

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

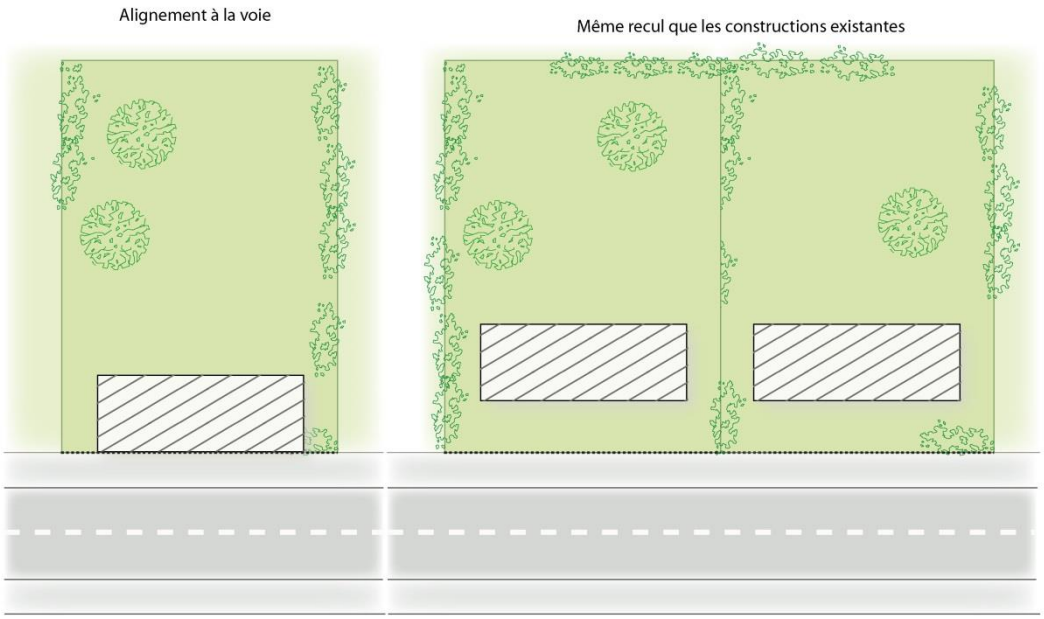
ARTICLE U1- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.



Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies départementales et de 1,5 m de l'alignement des voies communales.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

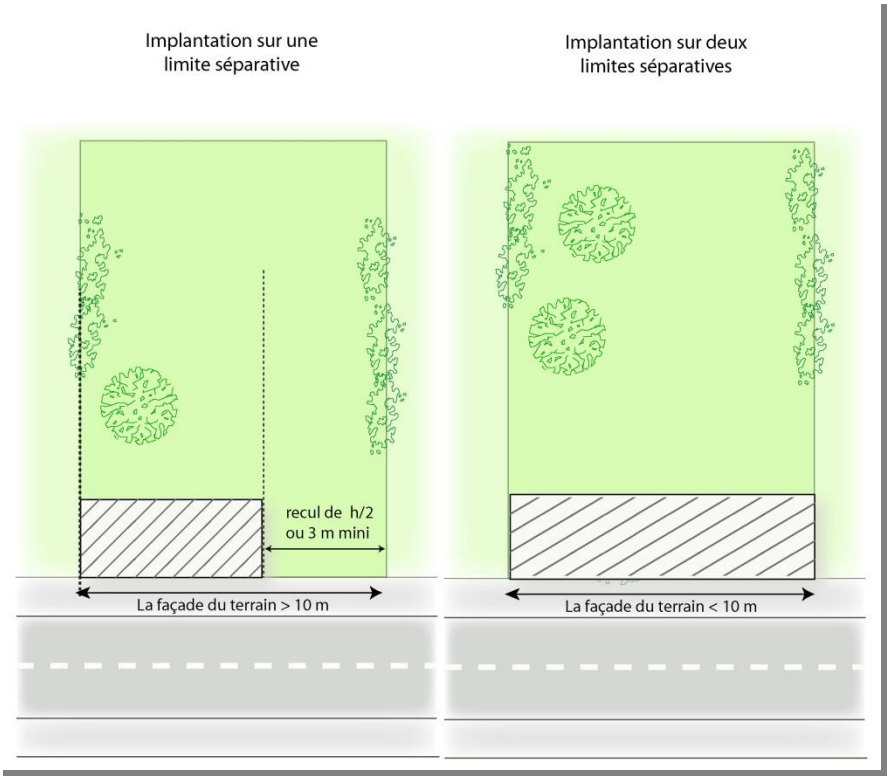
Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. **Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.**

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 10 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) sans être inférieure à 3 mètres.



Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule **ou plusieurs** limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

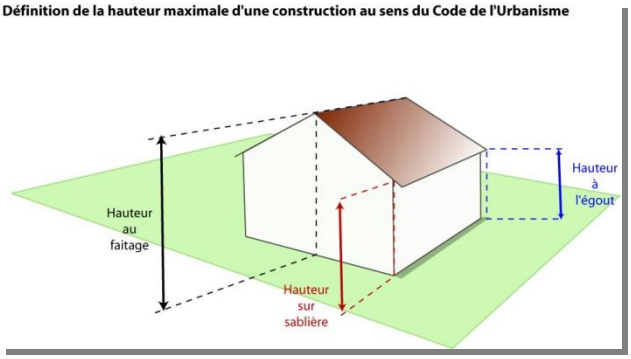
ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1- 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

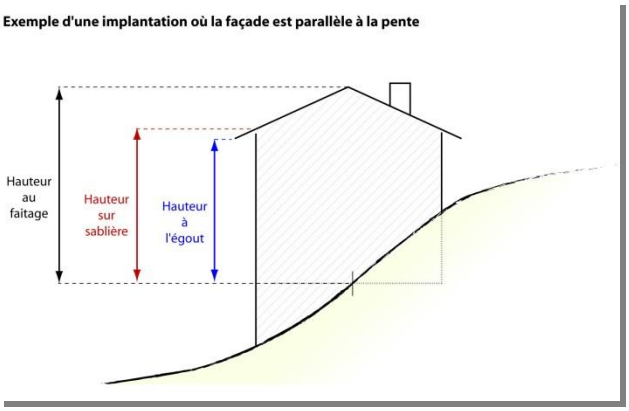
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou a l'acrotère du toit (R + 2 voire R + 2 + combles).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

L'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée dans la continuité afin d'assurer une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le tableau intégré au document graphique de zonage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %
Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles ou en harmonie avec l'environnement.
La tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures. Elle sera de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.
Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.
Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.
Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.
Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.
Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 mètre au minimum et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures (hors pilier de portail) est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U1- 12 – STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 minimum par tranche de 55 m² de Surface de plancher
Equipements scolaires	1,5 place par classe

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.
Par ailleurs, pour les immeubles de 180 m² de Surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de Surface de plancher (2 m² minimum par tranche de de 55 m² de Surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U1- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètre en limite séparative.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE U1- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U2 :

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles, sauf ceux mentionnés à l'article U2-2
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- L 'extension des bâtiments agricoles existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre

inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.

- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
Les trottoirs devront être traités et revêtus.
Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au

sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m3 par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Eaux usées
Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

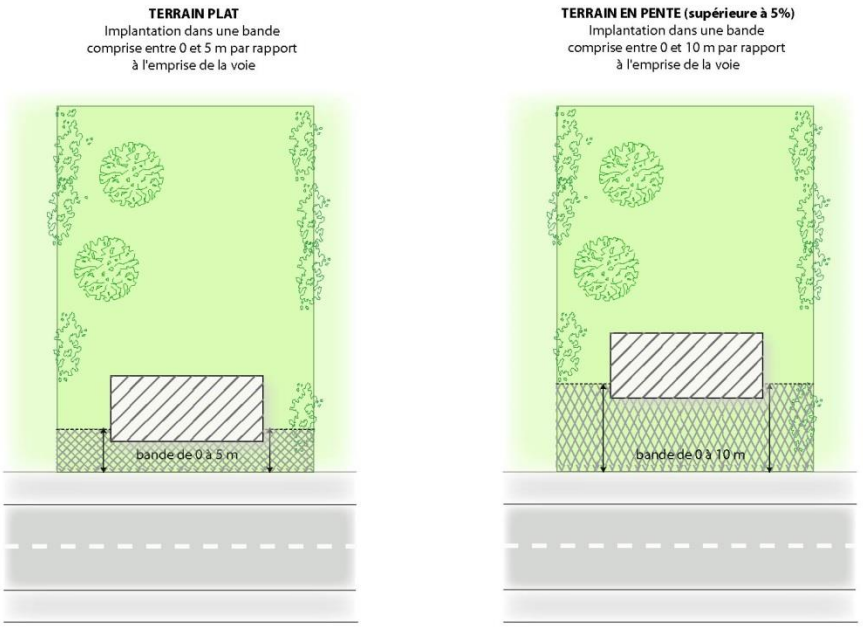
ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas :

- Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques



Un retrait supérieur pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

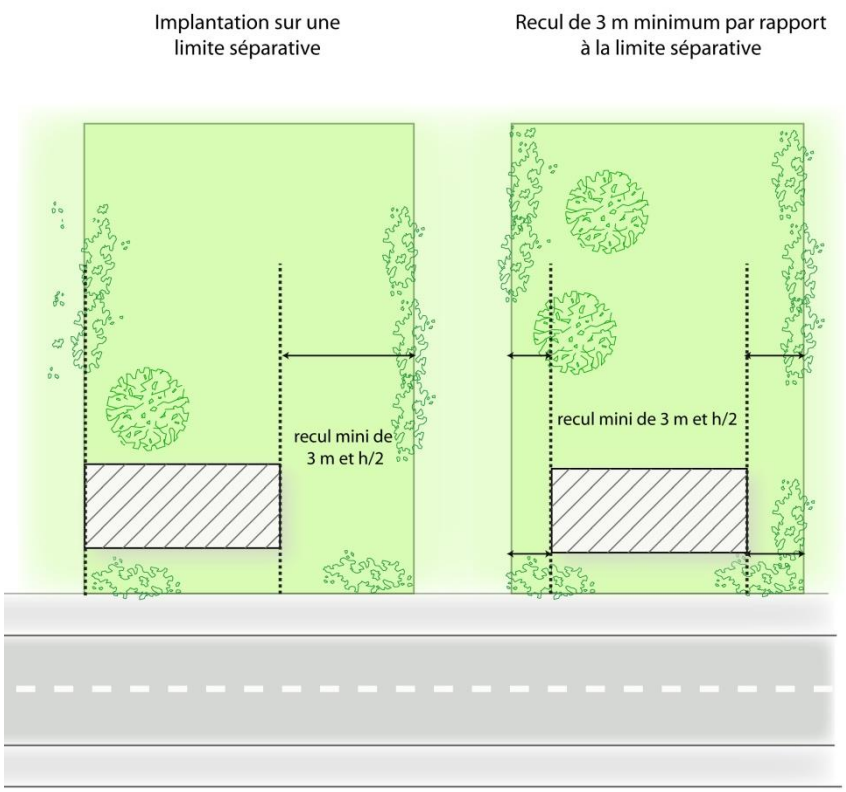
Les annexes à l'habitation (piscine, remises,…) ne générant pas une surface de plancher supérieure à 30 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement. **Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.**

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies départementales et de 3 m de l'alignement des voies communales.
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou sur une limite séparative latérale.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.



Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule **ou plusieurs** limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

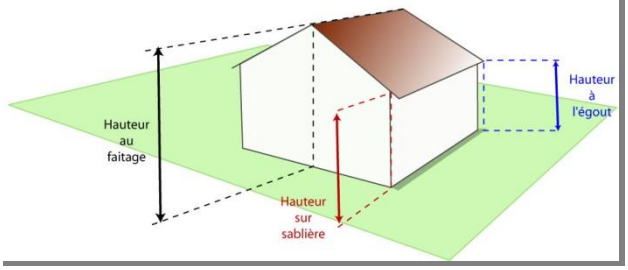
En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

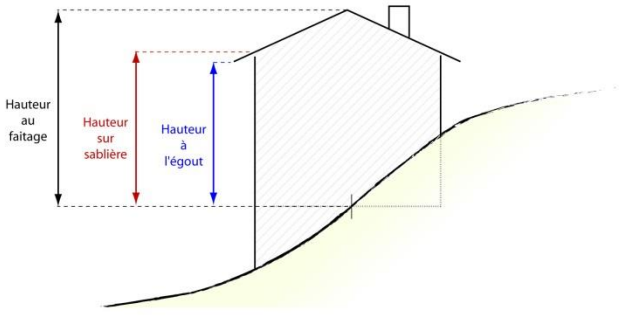
ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à la sablière du toit ou à l'acrotère (R + 1 voire R + 1 + combles). Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension d'une construction existante autorisée afin de faciliter l'intégration architecturale de cette extension.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le tableau intégré au document graphique de zonage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %

Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. Les toitures seront de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou de type briques foraines

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les façades en brique ou en pierre pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade, …) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction est interdit.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.
Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 m minimum et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus ou restitués.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle, ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 230 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.
(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

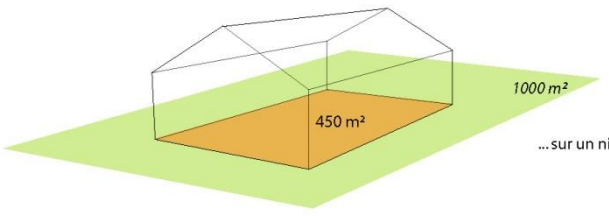
Dans l'ensemble de la zone U2, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.

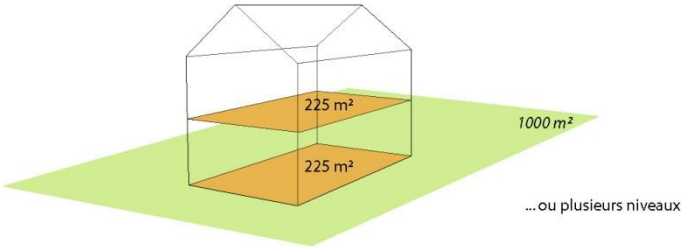
Le COS est fixé à 0,40. Il pourra être porté à 0,45 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.
Dans le cas de la création d'un lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

A titre d'exemple

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,45 il est possible de construire 450 m² de Surface de plancher





CHAPITRE III - ZONE U3

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U3:

- Les bâtiments industriels qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage commercial sauf ceux mentionnés à l'article U3-2
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage ni nuisances, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les commerces sous réserves que la surface de vente n'excède pas 100 m²
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.

- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte nouvellement créées auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les voies seront stabilisées et revêtues (enrobé, béton désactivé,...). Par ailleurs elles intègreront des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Les trottoirs devront être traités et revêtus.

Si les voies se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE U3- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² de surface au sol. Le calcul peut aussi être établi sur la base de 1 m3 par tranche de 50 m² d'emprise au sol de la construction.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs à risques, les aménagements sont soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU)

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

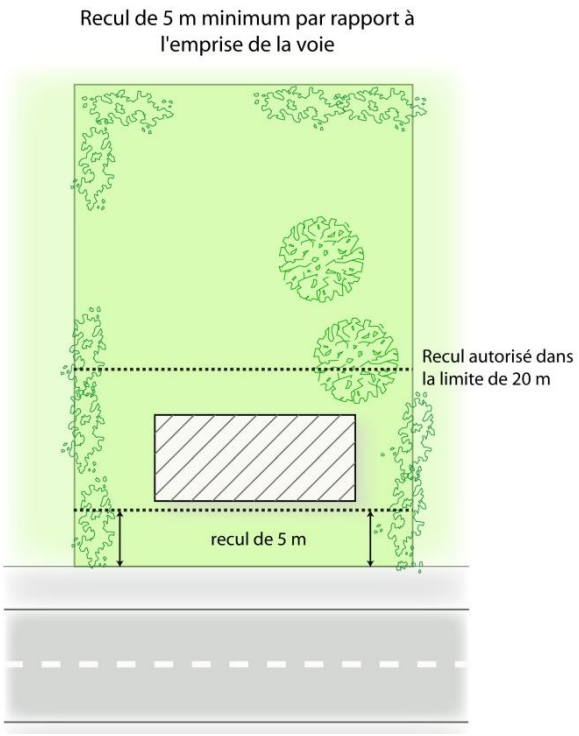
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, **pour les constructions nouvelles, toute la construction sera implantée** dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible dès lors que cette extension ne réduit pas la distance comprise entre la façade de la construction et la limite de l'emprise publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

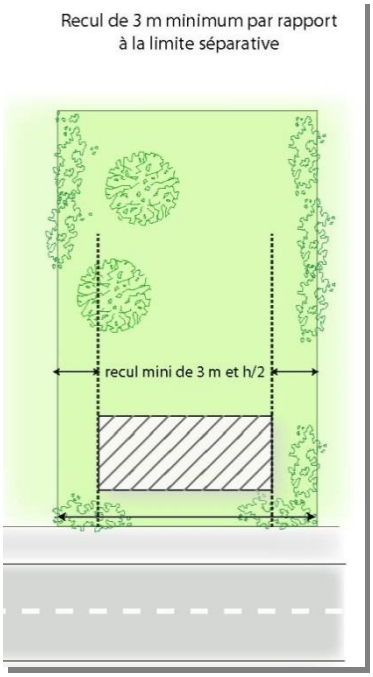
Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des nouvelles constructions et des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.



Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait des limites latérales et de fond de parcelle. La distance comptée entre l'aplomb de la construction et les limites séparatives ne sera pas inférieur à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction avec un minimum de 3 mètres.



~~Seuls les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.~~

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule **ou plusieurs** limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de la superficie du terrain.

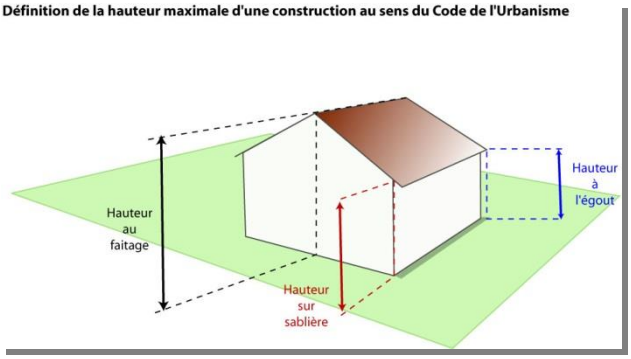
En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

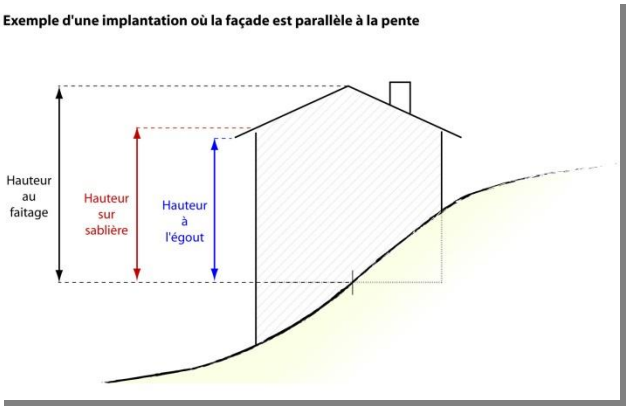
ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère (R + 1). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité d'une construction existante construite de façon régulière afin de faciliter l'intégration architecturale de ladite extension.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le tableau intégré au document graphique de zonage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

Les toitures seront de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.

Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Dans l'ensemble de la zone U3, les clôtures seront idéalement constituées de grilles ou grillages, éventuellement doublés d'une haie végétale, d'essences variées.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures et limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à clair-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haut de tige par tranche de 500 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 15 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haut de tige pour 50 m² de surface. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,8 mètres sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone U3, en cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division.

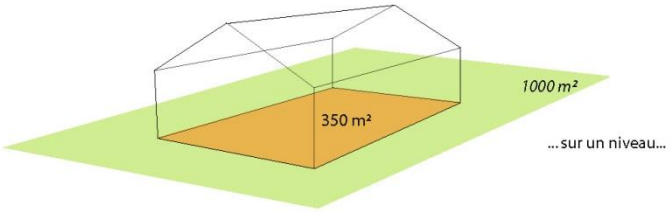
Le COS est fixé à 0,30. Il pourra être porté à 0,35 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques.

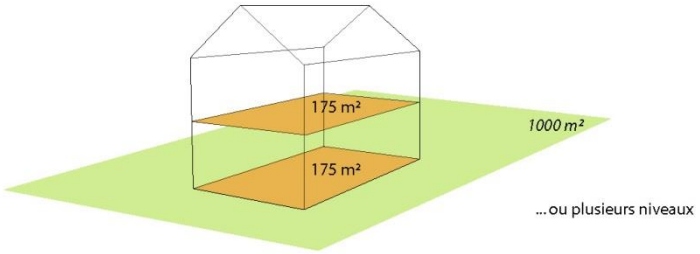
Dans le cas de la création d'un lotissement, le COS peut s'appliquer à l'ensemble du projet.

A titre d'exemple

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,35 il est possible de construire 350 m² de Surface de plancher





CHAPITRE IV - ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 75 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

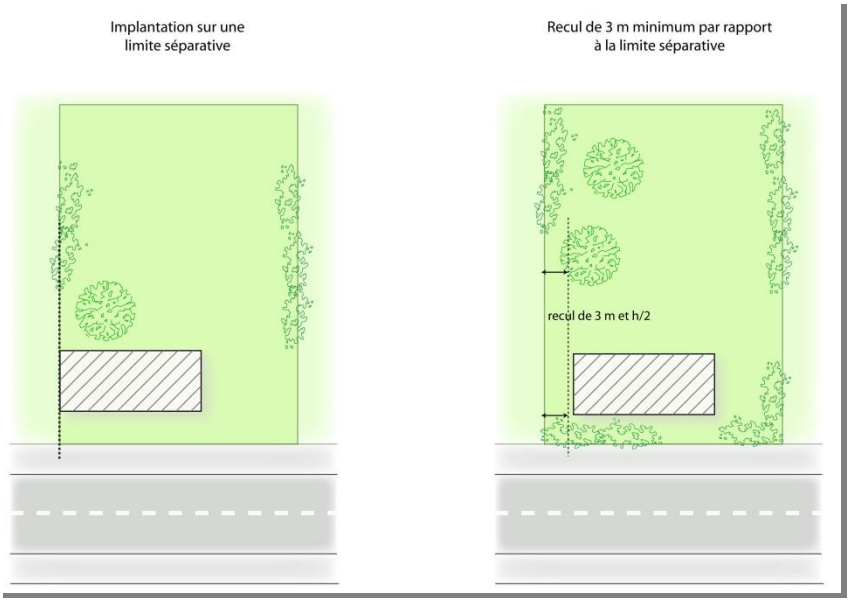
L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D> ou égal à 3m mini).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

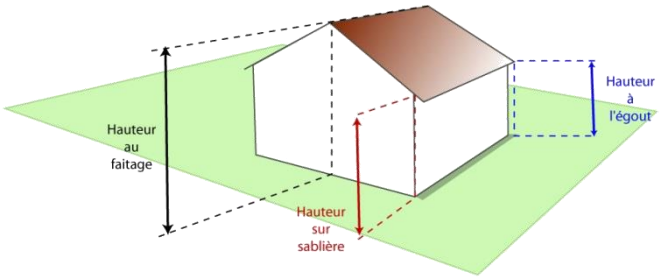
Non réglementé.

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme



La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement, en appliquant les ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Maisons de retraites	1 place pour 5 lits
Equipements scolaires	1,5 place par classe

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.
Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
AU	*extension à des fins d'habitat*
AUE	*extension à des fins de création d'équipements publics ou d'intérêt général*
AUo	*extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU*

CHAPITRE V - ZONE AU

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU, tous secteurs confondus :

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne sont pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les dépôts de toute nature
- Les bâtiments agricoles
- Les commerces et entrepôts de plus de 250 m² de surface de plancher
- Les éoliennes et antennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m2

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

Dans l'ensemble de la zone AU, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des zones AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (zone AU complète). Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier PLU).

Dans le seul secteur AUa :

Au sens de l'article L123-1-5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 270 m² devra consacrer 45 % minimum du programme à la création de logements sociaux

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi crées.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales existantes sont privilégiés.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés, tout comme les indications sur le profil des voies attendus.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 4,5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé,...); Par ailleurs elles intègreront en supplément dimensionnel des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). ~~**Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhiculent puissent faire demi-tour.**~~ **Si elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères). Cette aire de retournement devra être de 6m de large pour les voies à sens unique et de 8m de large pour les voies à double sens.**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m² et 3 m^3 par logement ou 50 m² d'emprise au sol de la construction.
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

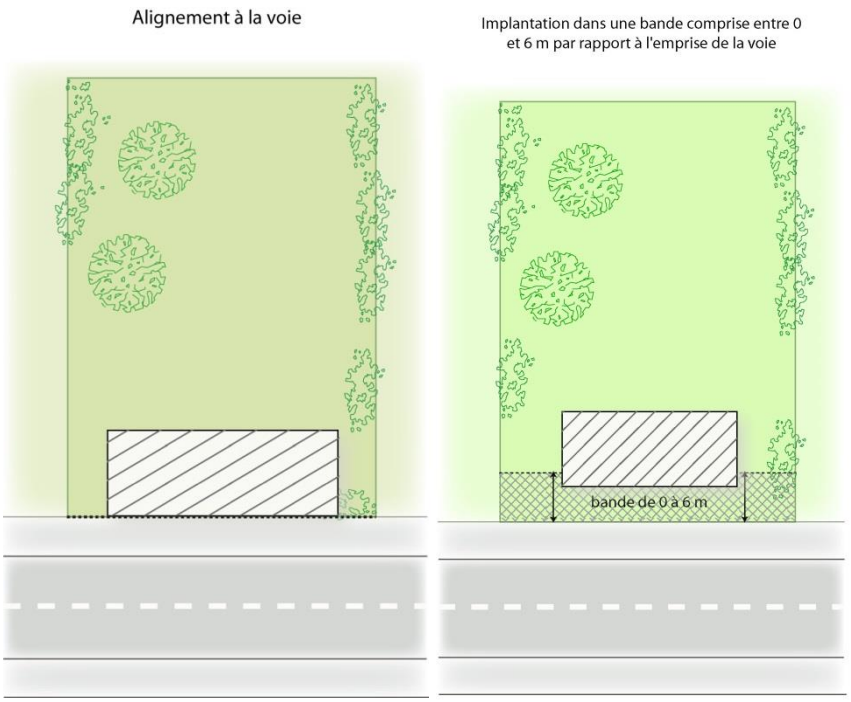
Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas :

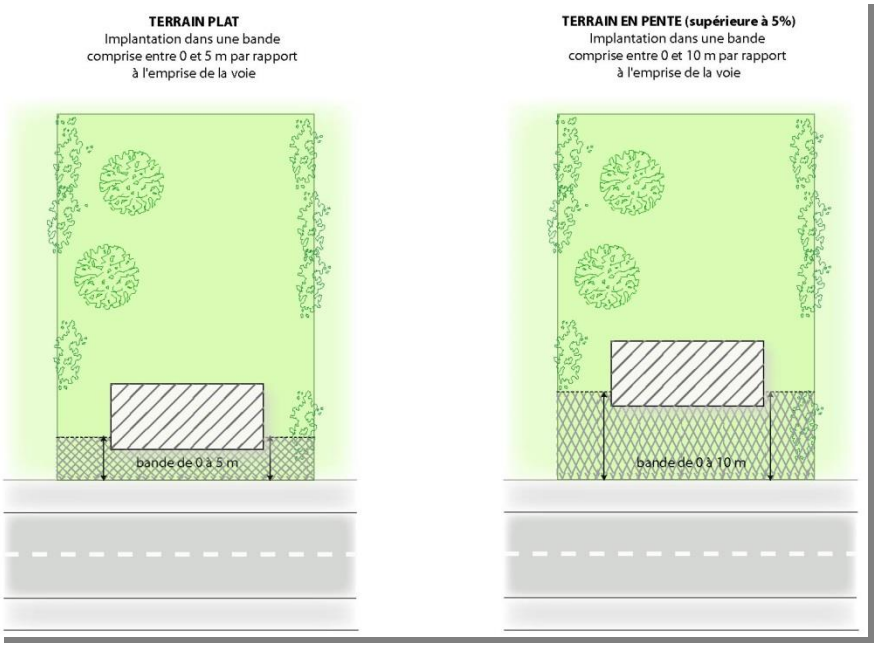
<u>Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)</u>

Les constructions doivent s'implanter au plus près de l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. La façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres.



Dans les secteurs présentant une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire, mitoyen)

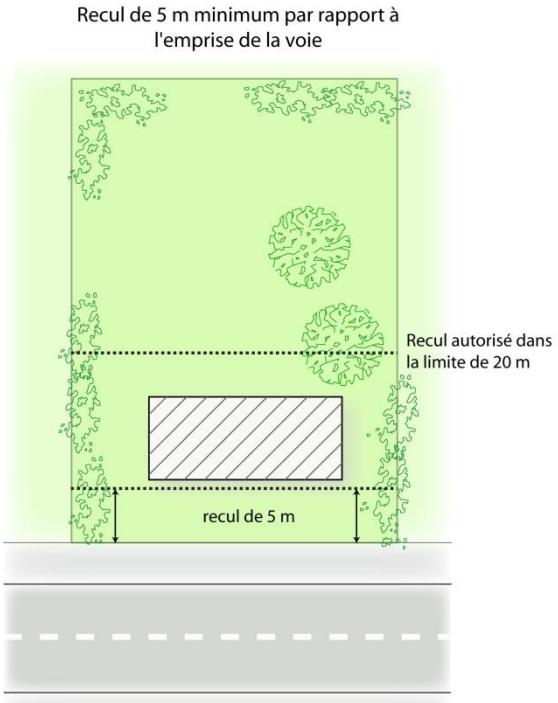
Si le terrain est plat, la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer



Si le terrain est en pente (pente supérieure à 5%), la façade des constructions nouvelles sera implantée dans une bande de 0 à 10 m par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel pavillonnaire)

Pour les constructions nouvelles, **toute la construction sera implantée** ~~**seront implantées**~~ dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Dans l'ensemble des secteurs AU :

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise du domaine routier départemental.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ~~**dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.**~~ **Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

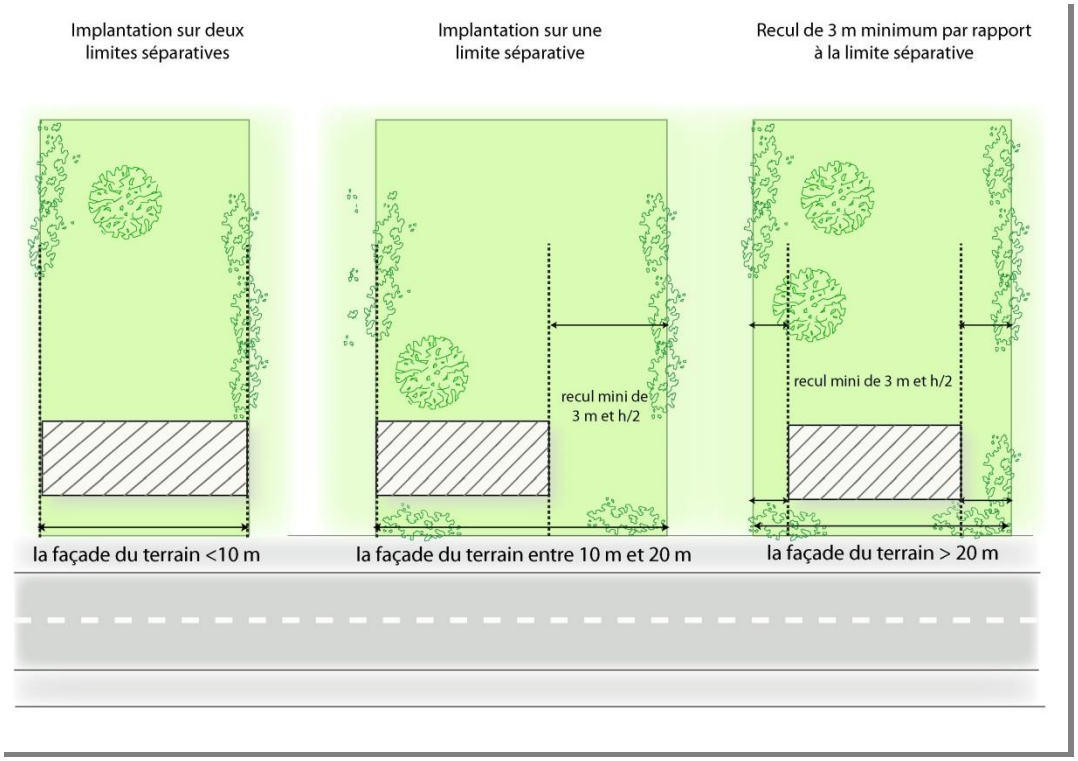
ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble des secteurs AU :

Si la façade du terrain est inférieure à 10 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain présente une largeur entre 10 et 20 m, une construction nouvelle ~~**peut**~~ **doit** être édifiée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Si la façade du terrain est supérieure à 20 m, une implantation est possible en retrait des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées ~~en~~ **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales** et/ou en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

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

Non réglementé

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans l'ensemble des secteurs AU :

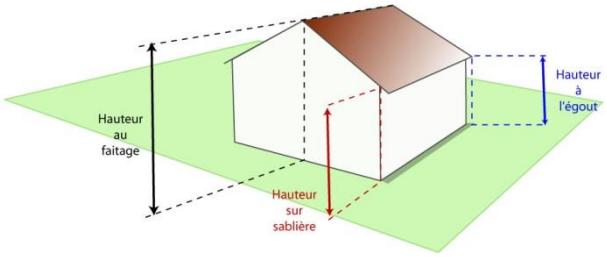
L'emprise au sol des constructions est définie en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation et ne pourra pas excéder :

- 60 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)
- 50 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire)
- 35 % de la superficie du terrain concernant les îlots sur lesquels est attendu une densité de 10 à 15 logements par hectare (habitat individuel)

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

Dans les secteurs présentant une densité de 20 à 30 logements par hectare (petit collectif)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+2+combles)

Dans les secteurs présentant une densité de 10 à 15 et de 15 à 20 logements par hectare (habitat intermédiaire et habitat pavillonnaire)

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect avec les constructions voisines.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le tableau intégré au document graphique de zonage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes …), les couleurs de façades trop vives en dehors de toute conception architecturale intégrée à l'environnement sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Volumétrie, façade, épanelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.
Dans la mesure ou le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.
Les pentes des toitures à rampants n'excéderont pas une pente de 35 %
Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.
En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.
Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés. Les toitures seront de préférence d'aspect rouge vieilli en accord avec le bâti environnant.
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).
Les souches des cheminées seront enduites ou en brique foraine.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Matériaux et couleurs :

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle permettant une inscription au site environnant.
Les teintes pastels seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,…) et qu'ils mettent en valeur la construction. L'aspect bardage bois sur toutes les faces de la construction sont interdit.
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :
Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public sauf impossibilité technique.
Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront d'aspect identique aux constructions qu'elles jouxtent.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures doit être de 0,40 m minimum et limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 1,80 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les ratios suivant devront être respectés.

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1place par tranche de 75 m² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 20 m² de surface de plancher

Au-delà de ces ratios, une place par tranche de 230 m² de surface de plancher en accès libre devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 450 m² de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Par ailleurs, pour les immeubles d'au moins 230 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher N (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Les parties non construites seront obligatoirement plantées.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 10 % de la surface de l'opération et comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface. Est privilégié la plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée d'agglomération à condition de ne pas gêner la visibilité des accès.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,5 m sur rue ou 1,80 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé en lien avec les orientations d'aménagement et de programmation :

Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 20 à 30 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0,5. Il pourra être porté à 0,55 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

Le COS est fixé à 0,40. Il pourra être porté à 0,45 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

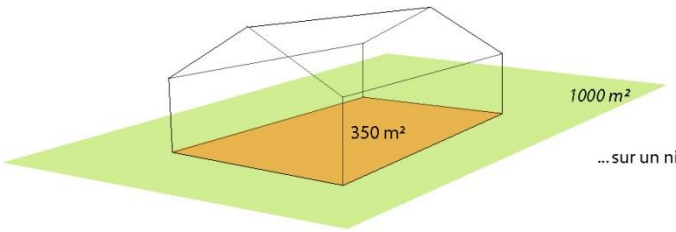
Ilots destinés à accueillir une densité de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare identifiés sur les orientations d'aménagement et de programmation :

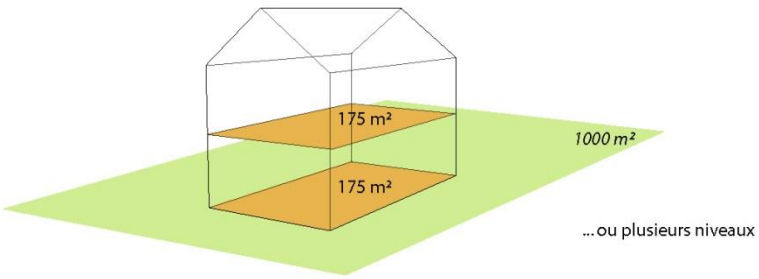
Le COS est fixé à 0,35. Il pourra être porté à 0,4 en cas de réalisation de dispositifs énergétiques spécifiques ou de création de logements à vocation sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitat.

A titre d'exemple

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle.

Sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,35 il est possible de construire 350 m² de Surface de plancher





CHAPITRE VI - ZONE AUE

ARTICLE AUE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public,
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières,
- Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.
- Les éoliennes et antennes relais d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m²

ARTICLE AUE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 75 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AUE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964.

ARTICLE AUE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

5. Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².
Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone UE quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

6. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AUE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

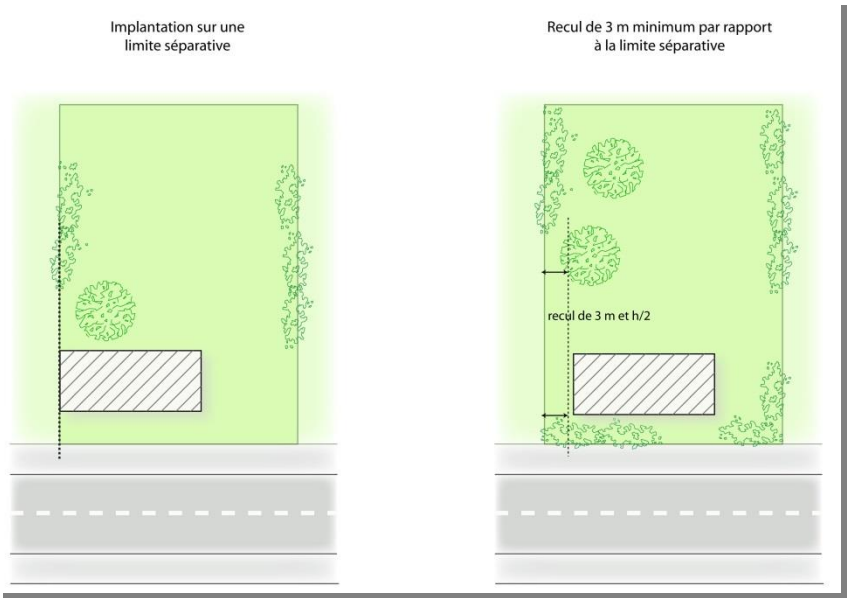
L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, parvis, escalier,...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE AUE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans être inférieure à 3 mètres (D = H/2 et D> ou égal à 3m mini).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

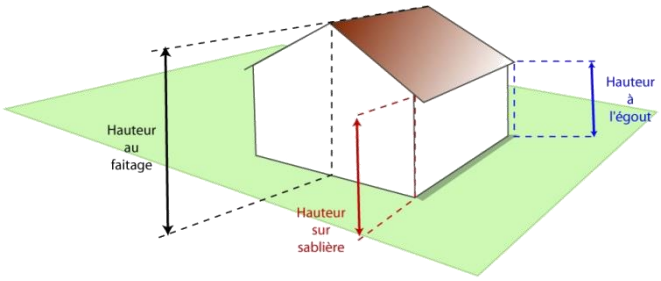
ARTICLE AUE- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au dens du Code de l'Urbanisme



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes,...).

ARTICLE AUE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

ARTICLE AUE- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement, en appliquant les ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Maisons de retraites	1 place pour 5 lits
Equipements scolaires	1,5 place par classe

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE AUE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE AUE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas réglementé.

CHAPITRE VII - ZONE AU0

ARTICLE AU0- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

Est autorisé sous conditions :

- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements collectifs.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE AU0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

L'extension de la construction devra avoir le même retrait que la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation devra être respectée par rapport à une de ces voies.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public. **Lorsqu'une parcelle est bordée par deux voies, l'implantation des annexes devra être respectée par rapport à une de ces voies.**

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE AU0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions devront édifiées en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont la superficie est inférieure à 30 m² de surface de plancher et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées ~~en~~ **sur une ou plusieurs** limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AU0- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière ou à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux (R+1).

ARTICLE AU0- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées dans le tableau intégré au document graphique de zonage.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise …) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes…) sont proscrites.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE AU0- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU0- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A… ».

DENOMINATION	***VOCATION***
A	*Zones a vocation agricoles*
A1	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieu des grands espaces agricoles*
A2	*Secteurs habités (sans caractère agricole), à l'intérieu des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont aurorisées*

CHAPITRE VIII- ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations mentionnées à l'article 2 ci-après.

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

Dans la zone A :

Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- les nouveaux sièges d'exploitation devront être implantés dans un rayon de 100 m autour de bâtiments agricoles. Une distance supérieure peut être acceptée en présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement imposant un recul de 100 mètres minimum.
- **l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :**
  - **que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;**
  - **que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.**
- **la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …). La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m maximum par rapport à tous points de la construction principale.**

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône,…) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou à l'aménagement des abords des constructions.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - les activités artisanales,
  - les commerces, les bureaux,
  - l'hébergement hôtelier.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs A1 :

- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - les activités artisanales,
  - les commerces, les bureaux,
  - l'hébergement hôtelier
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² **d'emprise au sol**. Les annexes devront être implantées à une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans les secteurs A2 :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation dans la limite de 230 m² de surface de plancher par unité foncière
- Pour les constructions repérées sur le plan de zonage : le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - les activités artisanales,
  - les commerces, les bureaux,
  - l'hébergement hôtelier.
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² **d'emprise au sol**.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°,, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 et R421-12 du code de l'urbanisme). Doivent être en outre précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964. (voie de catégorie 1)

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.
Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs A :

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs A1 et A2 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A :

Non réglementé.

Dans les secteurs A1 et A2 :

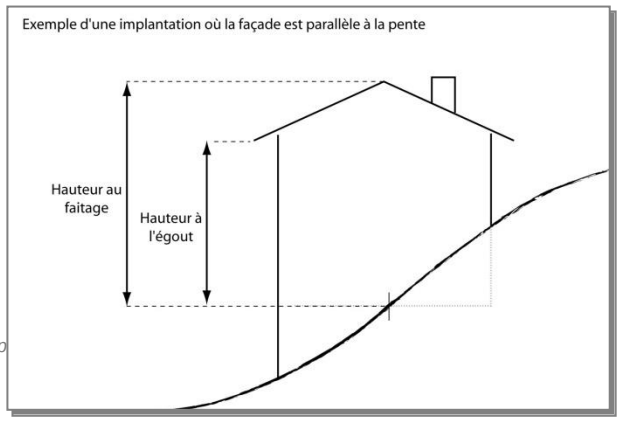
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

En cas de démolition ou de reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) pour les bâtiments agricoles et à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment.



La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 10 m au faîtage concernant les bâtiments agricoles et limitée à 6 m à la sablière pour les constructions à usage d'habitation.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, …).

Dans le secteur A1 et A2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs A :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
Les bardages de couleurs claires seront à éviter et l'aspect mat soutenu sera favorisé.
Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.
Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut.
Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/4 – 3/4. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisés pour les toitures.
La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation

Dans le secteur A1 et A2 :

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).
Matériaux :
La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :
Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public (sauf contrainte technique)

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
La hauteur des murs de clôtures et limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.
Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs A :

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

Dans les secteurs A1 et A2 :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N… ». elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	***VOCATION***
N	*Zone naturelle à préserver*
N1	*Zone naturelle dans laquelle des habitations sont présentes*
N2	*Zone naturelle pouvant recevoir des installations sportives et de loisirs*
N3	*Zone naturelle pouvant recevoir des activités touristiques*
N5	*Zone prévue pour la création d'une station d'épuration*
N7	*Zone dédiée aux jardins familiaux*

CHAPITRE IX- ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone Naturelle tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs N :

- **L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :**
  - **que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;**
  - **que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.**

- **la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …). La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m maximum par rapport à tous points de la construction principale.**
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements de pistes cyclables ou piétonnes
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération
- Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N1

- le changement de destination des constructions existantes
- la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, …) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 50 m² **d'emprise au sol**. Les annexes devront être implantées à une distance de 20 m maximum par rapport à la construction principale.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 50 % de la superficie initiale et de 230 m² de surface de plancher N totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
    - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'opération.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L123.1.5.7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ainsi que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application du même article, sont soumises aux dispositions règlementaires en vigueur.
- Des prescriptions spécifiques s'appliquent à ces éléments repérés au titre l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 (cf. prescriptions particulières insérées en annexe de ce présent règlement)

Dans le secteur N2 :

- Les bâtiments liés à l'exploitation des installations sportives et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 55 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du ou des bâtiments à usage d'activité.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour l'aménagement du site et la pratique des activités sportives.

Dans le secteur N3 :

- le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions liées à l'activité touristique
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.

Dans le secteur N5 :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration

Dans le secteur N7 :

- Les abris de jardin permettant le rangement du matériel, dans la limite de 5 m² par parcelle de jardin

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Il est interdit de créer de nouveaux accès sur la RD964. (voie de catégorie 1)

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 et supérieures. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N3, N5, N7 :

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2) Assainissement

Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 500 m².

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux de toitures doivent être évacuées dans le réseau collectif.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain, les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Les effluents devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantés sur une surface suffisante pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement (joint en annexe du présent PLU).

La superficie minimum des terrains n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans les secteurs N1, N2, N3 et N5:

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des autres voies

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans les secteurs N7 :

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD964
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales et 20 mètres en cas de plantations

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées : en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux voies et aux emprises publiques.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,…) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans les secteurs N :

Sans objet.

Dans le secteur N1 :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N2 et N3 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs N5 :

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur N7:

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale au moins et idéalement sur la limite de fond de parcelle.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Dans les secteurs N :

Non réglementé.

Dans les secteurs N1, N2 et N3 :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 %.

Dans les secteurs N5 et N7 :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 20 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N :

~~**Non réglementé**~~

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faîtage.

Dans le secteur N1,N2 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à la sablière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, gradins…).

Dans les secteurs N3, N5 et N7 :

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 3 m à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, …).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épanelage, toiture

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

Matériaux :
La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Éléments de toiture :
L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

2) Façades

Matériaux et couleurs :
Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses…) ne sera laissé à nu. L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :
Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

3) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain
Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
La hauteur des murs de clôtures et limitée à 0,20 mètres en façade sur voie et à 0,6 mètres sur les limites séparatives.

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires en vigueur.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, les arbres devront être remplacés (sur la base de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu) sur la parcelle d'origine.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

(Voir essences conseillées en annexe du rapport de présentation)

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 2 : ANNEXE

Prescriptions spécifiques aux éléments repérés au titre de l'Article L123-1-5-7°

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Les éléments identifiés au titre de la loi Paysage sur la commune de Cadalen sont de 2 types :

- Les églises
- Les pigeonniers

Concernant les églises et pigeonniers :

- Objectifs
  - Conserver les églises en l'Etat voire favoriser leur restauration
  - Conserver le volume et l'aspect des pigeonniers
  - Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments
- Recommandations générales :
  - Réfection souhaitable des enduits
  - Modifications des ouvertures à éviter
  - Conservation des matériaux et reconduction des techniques traditionnelles de mise en œuvre si possible.

Concernant l'accompagnement paysager des abords des éléments identifiés :

- Les plantations seront conservées et entretenues. Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
- Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.