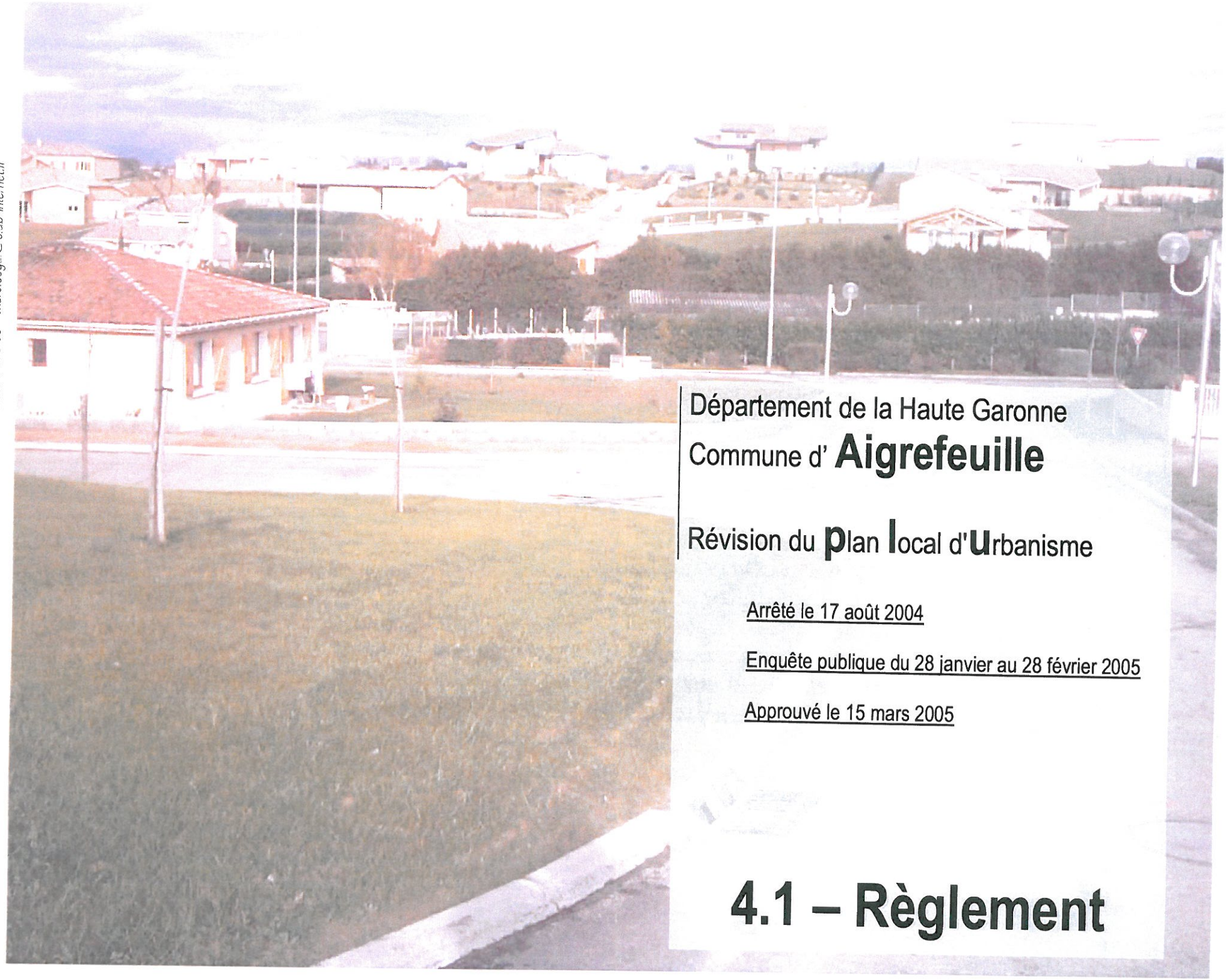
P.L.U. d'Aigrefeuille

Ségui & Colomb 33 rue Paul Dupin 31500 TOULOUSE 05 61 11 88 57 – 05 61 11 79 38 – marc.segui@club-internet.fr



Département de la Haute Garonne

Commune d' **Aigrefeuille**

Révision du **p**lan **l**ocal d'**u**rbanisme

Arrêté le 17 août 2004

Enquête publique du 28 janvier au 28 février 2005

Approuvé le 15 mars 2005

4.1 – Règlement

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3

ZONE U 4

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL 4

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 4

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE 9

ZONE AU 10

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL 10

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 10

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 14

ZONE AU0 15

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL 15

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 15

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 16

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 17

ZONE A 18

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL 18

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 18

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 21

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES. 22

ZONE N 23

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL 23

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS 23

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 26

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Cette zone concerne :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement,
- les secteurs de la commune dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur U1 qui correspond à la partie ancienne de l'urbanisation. Il regroupe l'église, la mairie, une école, et constitue le centre du village. C'est un lieu de mixité, où la construction d'un habitat groupé d'une certaine densité est autorisée.
- le secteur U2, principal secteur résidentiel, de densité moyenne à faible.
- le secteur U3 qui correspond aux secteurs d'habitat diffus, de densité faible à très faible.

Les secteurs U1 et U2 sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations autorisées sous réserve qu'elles soient implantées au-delà d'un rayon de 50 m centré sur les bâtiments repérés par une étoile sur le plan de zonage.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

▸ Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

Les parcelles riveraines de la RD 18 seront constructibles à condition qu'elles disposent d'un accès sur une autre voie que la départementale.

Voirie nouvelle

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plate-forme

- Voies en impasse
  - 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
  - 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
  - 8 m pour les voies à un seul sens de circulation
  - 10 m pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- Voies en impasse
  - 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
  - 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
  - 4,50 m pour les voies à un seul sens de circulation
  - 5 m pour les voies à double sens de circulation

Dispositifs de retournement

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

- **Dans les secteurs U1 et U2**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- **Dans le secteur U3**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome est jointe dans la partie « Annexes » du PLU.

  Les dispositifs d'assainissement autonome des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **secteurs U1 et U2** : non réglementé
- **secteur U3** : pour être constructibles, les parcelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 3000 m².

  Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aux aménagements des constructions existantes sans création de logement, ni aux reconstructions à l'identique autorisées après un sinistre.

  En cas de division de propriété supportant une construction raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, une superficie minimale de 3000 m² devra obligatoirement rester attachée à l'immeuble existant.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 35 m de l'axe de la RD 18 pour les constructions à usage d'habitat et 25 m pour les autres constructions,
- 12 m de l'axe des autres routes départementales,
- 5 m de la limite des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, excepté au lieu-dit le Château (parcelle 277), où l'alignement à l'emprise publique est autorisé.

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé,
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie,
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant,
- Lorsqu'un terrain est riverain de trois voies ou emprises publiques, l'implantation des annexes pourra être autorisée en limite des voies ou de l'emprise publique sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 m et que leur longueur cumulée sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

- **Dans le secteur U1** , toute construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- **Dans les secteurs U2 et U3** , toute construction devra être édifiée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Sur une limite séparative latérale, dans le cas d'une opération d'ensemble (habitat groupé, lotissement, individuel locatif), de moyenne densité ou à caractère social.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif
- **Dans les secteurs U1 et U2**, les annexes pourront être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 m sur ladite limite et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.

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

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à :

- **secteur U1** : 3 m
- **secteurs U2 et U3** : 6 m

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **secteur U1** : hauteur maximale autorisée = 9 m
- **secteurs U2 et U3** : hauteur maximale autorisée = 7 m

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...),
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures seront constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées par un grillage ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m, et seront autant que possible doublées d'une haie végétale obligatoirement réalisée avec des essences locales.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

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

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie végétale pluristratifiée avec un étage arbustif à feuille persistante.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Habitations

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON[1] avec un minimum d'une place par logement.

[1] Surface hors œuvre nette

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectif, lotissement, permis groupés...), des parcs de stationnement ouverts au public sont exigés à raison d'au moins 2 places par tranche de 5 logements.

Autres constructions

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes aux plantations d'origine.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige feuillu d'essence locale (chêne...) ou d'ornement caractéristique de la région (cèdre, pin parasol...) pour 100 m² de terrain.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, (lotissement, logements collectifs, habitat groupé), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Cet espace vert sera aménagé :

- Si possible d'un seul tenant
- En cas de morcellement, en plusieurs espaces jamais inférieurs à 500 m² sauf dans le cas d'opération à caractère social.
- Ces espaces collectifs seront plantés, arborés, traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 30 m².

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

a) **secteur U1** : non réglementé
b) **secteur U2** : COS = 0,30
c) **secteur U3** : COS = 0,08

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application des 14 articles du règlement et des servitudes grevant l'utilisation du sol. Cette surface, qui comprend l'emprise des murs, est dite "surface hors œuvre nette" (shon).

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20 % pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

C'est une zone à urbaniser qui correspond à des secteurs qui ont un caractère naturel ou peu bâtis. La zone est destinée à recevoir une extension de l'habitat, raccordée au réseau d'assainissement collectif, qui confortera l'urbanisation existante.

Rappel : Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nouvelles et leurs annexes à condition :
  - qu'elles s'intègrent dans des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat (lotissements et ensembles d'habitations) d'au moins 10 lots ou 10 logements.
  - qu'elles respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- Les installations classées liées à la vie de la commune ou du quartier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

▸ Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

▸ Voirie nouvelle

Les voies nouvelles doivent respecter les préconisations des schémas d'aménagement de principe.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plate-forme

- Voies en impasse
  - 6 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
  - 10 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
  - 8 m pour les voies à un seul sens de circulation
  - 10 m pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- Voies en impasse
  - 4,50 m pour les voies desservant au plus 6 lots ou logements
  - 5 m pour les voies desservant plus de 6 lots ou logements
- Autres voies
  - 4,50 m pour les voies à un seul sens de circulation
  - 5 m pour les voies à double sens de circulation

Dispositifs de retournement

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnements.

▸ Pistes cyclables, cheminements piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▸ Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ces réseaux.

▸ Eau potable

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

▸ Assainissement

Eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

▸ Réseaux divers

L'installation ou le remplacement de lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, doivent être réalisés en souterrain.

En cas de besoin, il pourra être exigé un emplacement spécifique réservé à l'implantation d'un transformateur. Son implantation et son aspect devront s'intégrer à l'architecture et au paysage environnants.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 600 m².

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 12 m de l'axe de la RD94,
- 5 m de l'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines pourra être imposé.
- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle

de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie

- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Lorsqu'un terrain est riverain de trois voies publiques, l'implantation des annexes pourra être autorisée en limite de l'emprise des voies sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 m et que leur longueur cumulée sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans dépasser 5 m sur un même côté.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Pour les parcelles inférieures à 1000 m², toute construction devra être implantée en limite séparative sous réserve que la parcelle mitoyenne à la construction projetée fasse également moins de 1000 m². La distance aux autres limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour l'implantation des annexes en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 m et que leur longueur cumulée sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m sans jamais dépasser 5 m sur un même côté.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale autorisée = 7 mètres

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

▶ Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

Clôtures

- En bordure de voie, les clôtures seront constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- En limite séparative, les clôtures seront constituées par un grillage ou par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et seront autant que possible doublées d'une haie végétale obligatoirement réalisée avec des essences locales.

Les murs bahut seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

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

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie pluristratifiée avec un étage arbustif à feuilles persistantes.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Habitations

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON[2] avec un minimum d'une place par logement.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble (collectif, lotissement, permis groupés...), des parcs de stationnement ouverts au public sont exigés à raison d'au moins 2 places par tranche de 5 logements.

Autres constructions

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- 1 place de stationnement par 40 m² de SHON pour les bureaux,
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Plantations existantes

Les plantations existantes de qualité seront autant que possible conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes aux plantations d'origine.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin et comporter au moins un arbre de haute tige feuillu d'essence locale (chêne...) ou d'ornement caractéristique de la région (cèdre, pin parasol...) pour 100 m² de terrain.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, (lotissement, logements collectifs, habitat groupé), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 50 m² par lot ou logement. Cet espace vert sera aménagé :

- Si possible d'un seul tenant
- En cas de morcellement, en plusieurs espaces jamais inférieurs à 500 m² sauf dans le cas d'opération à caractère social.

Ces espaces collectifs seront plantés, arborés et traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 30 m².

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

[2] Surface hors œuvre nette

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

COS = 0,25

Le COS est le coefficient qui, appliqué à la superficie de la propriété foncière, détermine la surface constructible maximale de planchers, sous réserve de l'application des 14 articles du règlement et des servitudes grevant l'utilisation du sol. Cette surface, qui comprend l'emprise des murs, est dite "surface hors œuvre nette" (shon).

Pour les lotissements et ensembles d'habitations, le COS est applicable à la totalité de l'unité foncière de l'opération. La répartition des surfaces de planchers attribuées à chaque lot devra figurer dans les pièces contractuelles du dossier.

Rappel : En application de l'article L127-1 du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 20 % pour soutenir la réalisation de logements sociaux.

ZONE AU0

Cette zone à urbaniser n'est pas constructible, en raison de l'absence de desserte par les réseaux et les équipements à brève échéance.

La zone sera à terme affectée à l'extension de l'habitat, et raccordée au réseau d'assainissement collectif, en continuité de l'urbanisation existante. Les permis de construire ne pourront être délivrés que lorsque la commune aura réalisé les équipements nécessaires.

L'ouverture à l'urbanisation reste subordonnée à la modification du PLU qui définira les règles applicables à la zone. Les articles suivants sont cependant précisés afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux constructions existantes.

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

ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

- des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée à au moins 5 m de l'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

SANS OBJET

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

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

SANS OBJET

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

SANS OBJET

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

SANS OBJET

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel : Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations nécessaires :

- à l'activité agricole, excepté dans la zone inondable où toute occupation et utilisation des sols sont interdites.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles, et implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation.
- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.
- Les constructions et installations à usage agricole sous réserve :
  - qu'elles donnent lieu à des mesures d'intégration paysagère telles qu'elles sont énoncées à l'article A-13 du présent règlement.
  - qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites des zones d'urbanisation et au delà d'un rayon de 75 m centré sur les bâtiments repérés par une étoile sur le plan de zonage.
- Les constructions et installations liées au tourisme vert sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement, qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole et qu'elles soient faîtes dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants (gîtes ruraux).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

Les parcelles riveraines de la RD 18 seront constructibles à condition qu'elles disposent d'un accès sur une autre voie que la départementale.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▸ Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La mise en place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire lorsque l'unité foncière n'est pas dans le périmètre de la carte d'aptitude des sols (jointe aux annexes du PLU).

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve de la réalisation d'une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions ou aux aménagements des constructions existantes sans création de logement, ni aux reconstructions à l'identique autorisées après un sinistre.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins:

- 35 m de l'axe de la RD 18 pour les constructions à usage d'habitat et 25 m pour les autres constructions,
- 12 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées:

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée sera :

- H = 10 m pour les constructions à usage agricole,
- H = 7 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'ouvrages techniques particuliers.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

▸ Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire:

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▸ Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

▸ Clôtures

Les clôtures seront constituées par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,50 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.

Les haies végétales seront plantées d'essences locales de façon à s'intégrer au paysage rural traditionnel de la commune.

Les murets seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

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

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie pluristratifiée avec un étage arbustif à feuilles persistantes.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

▸ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations équivalentes.

Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N, dite naturelle et forestière, délimite des secteurs de nature très variée qui sont protégés du fait de :

- la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages,
- l'intérêt esthétique, historique ou écologique,
- leur caractère d'espace naturel.

Rappel : Toute demande de travaux ou occupation du sol sur les terrains recensés comme comportant des vestiges archéologiques est soumise à la consultation du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

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

ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- nécessaires au développement des activités existantes à l'approbation du présent règlement.
- soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-dessous.

ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La réfection, l'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux.

- **Dans le secteur Nh:**
  - les constructions à usage principal d'habitat et leurs annexes.
- **Dans le secteur NL:**
  - les constructions et installations à vocation sportive ou de loisirs.
  - les constructions à usage d'habitation permanente et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, et qu'un accès à une de ces voies présente un risque pour la circulation, cet accès peut être interdit.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

▶ Eau potable

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

▶ Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La mise en

place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire lorsque l'unité foncière n'est pas dans le périmètre de carte d'aptitude des sols (jointe aux annexes du PLU).

Les dispositifs d'assainissement autonome des constructions autres que les maisons individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et les fossés.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur. Ces derniers devront réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif, sous réserve de la réalisation d'une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Dans le secteur Nh,

- pour être constructibles, les parcelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 5 000 m².

  Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes ni pour les reconstructions à l'identique autorisées suite à un sinistre.

- En cas de division de propriété supportant une construction raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, une superficie minimale de 5000 m² devra obligatoirement rester attachée à l'immeuble existant .

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :

- 35 m de l'axe de la RD 18 pour les constructions à usage d'habitation et 30 m de l'axe de la RD 18 pour les autres constructions.
- 40 m de la limite d'emprise du chemin du Barric (secteur Nh).
- 12 m de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et privés d'intérêt public.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

En cas de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, il pourra être autorisé un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

Il est rappelé que la contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément isolé comme un arc, une poutre, un linteau, (...) mais doit correspondre à une réelle mitoyenneté des volumes.

Sur une même propriété, deux constructions non contiguës doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des annexes.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur maximale autorisée sera :

- H = 7, 50 m
- H = 5 m dans le secteur NL.

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait ces limites à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage.

En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture traditionnelle locale.

▸ Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable de teinte claire, si possible d'origine locale.

Sont à proscrire:

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

▸ Toitures

Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 %. La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle.

▸ Clôtures

Les clôtures seront constituées par un muret d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,50 m surmonté ou non d'une grille.

Les haies végétales seront plantées d'essences locales de façon à s'intégrer au paysage rural traditionnel de la commune.

Les murets seront enduits en accord avec les clôtures avoisinantes; les grilles et grillages seront de couleur sombre.

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

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité, en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les dépôts et stockages seront masqués par une haie pluristratifiée avec un étage arbustif à feuilles persistantes.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, par référence aux normes en vigueur.

Le stationnement doit satisfaire aux exigences de sécurité de la protection civile, de la défense incendie et ne pas porter atteinte aux conditions d'écoulement des eaux en cas de crue débordante des cours d'eau.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

▸ Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

▸ Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

▸ Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.