

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone encore non équipée destinée à accueillir à court et moyen terme des équipements publics et de l'habitat. Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur 2AU1** qui correspond au projet mixte de maison en partage et zone d'habitat liée, en continuité de la ZAC du Grès.
 - **Il comprend un sous-secteur 2AU1m** spécifiquement dédié à l'implantation de la « maison en partage » et de la maison médicale.
- **Le secteur 2AU2** qui correspond au secteur de la Queyrade : future zone d'équipement publics pouvant accueillir également de l'habitat.

Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (sachant que les réseaux et les voies situés en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour en assurer la desserte).

Les secteurs 2AU1 et 2AU2 font l'objet « **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions seront réalisées dans le cadre de trois opérations d'aménagement d'ensemble :
 - une opération pour le sous-secteur 2AU1m,
 - une opération pour le reste du secteur 2AU1,
 - Une opération pour le secteur 2AU2.
- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition :
 - de comprendre la réalisation d'au moins 20% de logements aidés par l'État (tels que définis par la réglementation en vigueur) dans l'ensemble du secteur 2AU1 et dans le secteur 2AU2 ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
 - et de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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 être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Toutefois :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Pour les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total : elles peuvent être édifiées jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

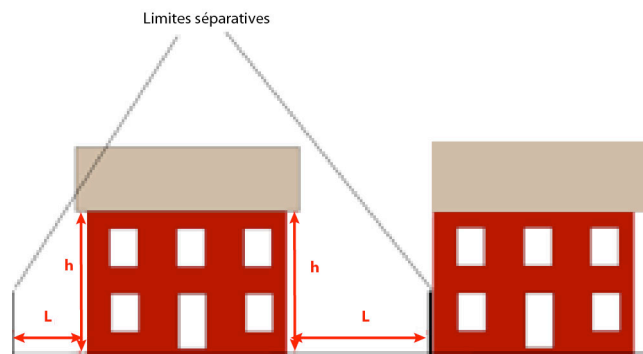
Dans le secteur 2AU 1 :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur 2AU 2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur la limite de l'unité foncière n'excède pas 6 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.



Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur 2AU1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Dans le secteur 2AU2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

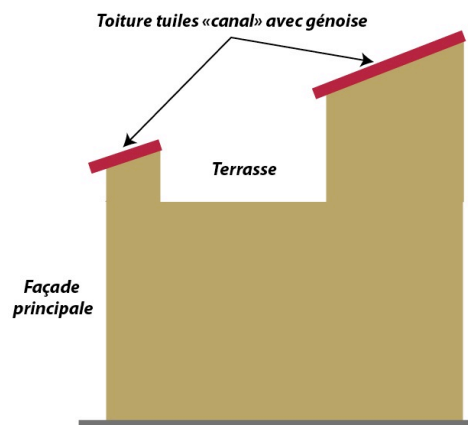
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

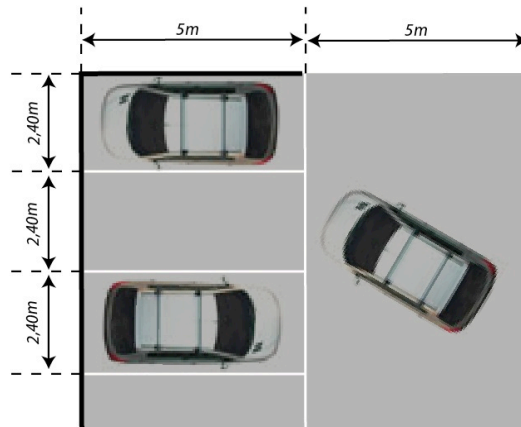
ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.



Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

Dans l'ensemble de la zone 2AU (excepté dans le sous-secteur 2AU1m) :

- **Habitat** : 2 places de stationnement par logement
- **Bureaux** : 1 place pour 40 m² de surface de plancher

Uniquement dans le sous-secteur 2AU1m :

Non règlementé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Bon règlementé.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.
- Un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols peut être autorisé dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les logements sociaux satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération

(Seuils minimums : RT 2012 pour la rénovation de bâtiments existants / constructions passives ou productrices d'énergie pour les constructions neuves).

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE correspond à une zone encore non équipée destinée à accueillir à court et moyen terme des activités économiques.

Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (sachant que les réseaux et les voies situés en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour en assurer la desserte).

Elle fait l'objet d'une « **Orientation d'Aménagement et de Programmation** » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article 2AUE 2 ;
- les carrières ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une (ou plusieurs) opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre du secteur,
- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

ARTICLE 2AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

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 être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 2AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies de telle manière que la distance entre le bâtiment et la limite d'emprise de la voie soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

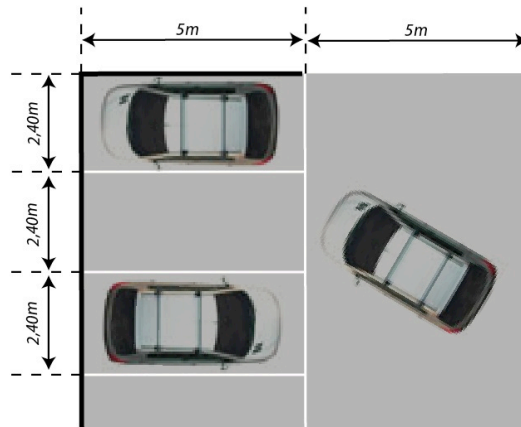
ARTICLE 2AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.



Dispositions particulières :

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est le suivant :

- **Bureaux, artisanat :** 1 surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction.
- **Commerces de plus de 50m² de surface de vente :** 1 place pour 20 m² de surface de plancher

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement de véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Modalités d'application :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement définies ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme

ARTICLE 2AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Obligation de planter :

Les aires de stationnement de plus de six places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour quatre places de stationnement.

ARTICLE 2AUE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE 2AUE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Cette zone comprend un **secteur « protégé » Ap** où seules sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort et aléa modéré) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone A est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes autres que celles définies à l'article A 2, notamment dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts autres que celles définies à l'article A 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les éoliennes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux définis à l'article A 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article A 2.

Dans le secteur Ap : en sus des dispositions ci-dessus : toutes les nouvelles constructions et extensions de l'existant autres que celles définies à l'article A 2 sont interdites.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, excepté dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration :

- L'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 75 m² et que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m². Cette extension doit jouxter la construction existante et doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire ;
- les annexes des constructions destinées à l'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20 mètres autour de l'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières ;
- les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Sont admis dans la zone A (excepté dans le secteur Ap) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 500 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Les campings à la ferme et les gîtes ruraux aménagés dans le volume des bâtiments existants ;

Pour les constructions qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante et à condition d'être réalisées dans le respect des volumes existants :

- les changements de destination des bâtiments existants vers une ou plusieurs destinations suivantes : habitation, hôtel chambre d'hôtes, gîtes, restaurant.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. En particulier sur la RD22, la suppression ou le regroupement des accès seront recherchés préalablement à toute autorisation de création d'un nouvel accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée : un périmètre de 35 mètres autour de l'installation (forage, puits ou source) devra être laissé libre de toute source potentielle de pollution (système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôt de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaires, etc...). Ce périmètre de protection de 35 mètres doit être acquis en pleine propriété.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD999,
- 25 mètres de l'axe de la RD22,
- 15 mètres de l'axe des RD522 et RD722,
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les destinations admises dans la zone :

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue

Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

- Clôture sur limite séparative :

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

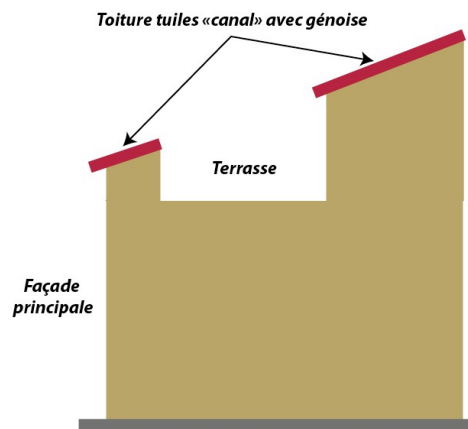
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 30 et 35%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits.

Les terrasses en toiture doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

La zone N comprend deux secteurs :

- **Le secteur Nb**, destiné aux bassins de rétention des eaux pluviales,
- **Les secteurs Ns**, qui accueillent notamment des équipements publics sportifs et de loisirs de plein air ainsi que des aires de stationnement destinées à désengorger le cœur du village.

La zone N est en partie concernée par le risque inondation (aléa fort) repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

La zone N est par ailleurs partiellement concernée par le périmètre de protection rapprochée du captage de Prouvessat qui est reporté sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ce périmètre correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées par arrêté préfectoral le 6 novembre 2006 et annexées au P.L.U. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone N est également en partie concernée par des corridors écologiques à préserver qui sont repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage). A ces secteurs, correspondent des dispositions particulières précisées à l'article 13 de la zone.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées au bureau ;
- les constructions destinées à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et notamment ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les carrières.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdits les occupations et utilisations du sol définies dans le titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » du présent règlement.

Dans les marges de reculs de 10 mètres par rapport aux francs-bords des ruisseaux qui sont repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les annexes des constructions destinées à l'habitation, à condition de s'implanter à une distance maximale de 20 mètres autour de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'entretien et à l'évolution des infrastructures routières
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation.

Uniquement dans le secteur Nb :

- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Uniquement dans les secteurs Ns :

- Les constructions et installations d'équipements publics à caractère sportif et de loisirs de plein air, ainsi que les garages et les aires de stationnement.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones concernées par un risque inondation » qui figurent en titre 1 du présent règlement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. En particulier sur la RD22, la suppression ou le regroupement des accès seront recherchés préalablement à toute autorisation de création d'un nouvel accès.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

En cas d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée : un périmètre de 35 mètres autour de l'installation (forage, puits ou source) devra être laissé libre de toute source potentielle de pollution (système d'assainissement non collectif, bâtiments d'élevage, dépôt de fumier, cuve de fioul, stockage de produits phytosanitaires, etc...). Ce périmètre de protection de 35 mètres doit être acquis en pleine propriété.

Eaux usées :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Tout branchement d'un réseau d'eaux pluviales, et à plus forte raison d'eaux usées, est strictement interdit sur la canalisation de vidange des ouvrages hydrauliques situés dans la zone Nb.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD999,
- 25 mètres de l'axe de la RD22,
- 15 mètres de l'axe des RD522 et RD722,
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- 10 mètres du franc bord des différents cours d'eau. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

Les constructions ou installations techniques d'intérêt public (transformateur, poste de relèvement) et d'une surface maximale de 20 m² ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres : ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout.

Les extensions ou rénovations de constructions existantes ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la construction existante.

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les murs bahuts devront obligatoirement être constitués de pierres ou être enduits sur leurs deux faces.

En dehors des zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

- Clôtures sur rue
Elles seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés d'un grillage ou d'un barreaudage de forme simple. La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.
- Clôture sur limite séparative :
La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Toutefois lorsque la différence d'altitude, en limite séparative, entre deux fonds voisins est égale ou supérieure à 2 mètres, les clôtures seront, sur le fond dominant, édifiées comme en façade sur rue.

Dans les zones inondables repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

La hauteur de l'ensemble n'excèdera pas 2 mètres.

Energies renouvelables :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception de constructions s'inscrivant dans une démarche de développement durable (constructions bioclimatiques par exemple...) et utilisant les énergies renouvelables est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques doivent être complètement intégrés à la toiture.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

D'une manière générale, les plantations existantes devront être maintenues dans la mesure du possible.

La surface devant être laissée en pleine terre doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés ne devront pas porter atteinte aux continuités écologiques. Ainsi :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune (mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm),
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau...)
- Les zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique devront être maintenus etc...

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques intégrés en toiture,...

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

**ANNEXES DU REGLEMENT :
CAHIERS DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES – ZAC DU GRES**