

**Commune de
PARBAYSE**

CCLO



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Prescription par délibération en date du 25/04/2014

PADD débattu le

Arrêté le

Enquête publique du au

Approbation le

Pièce 5

UrbaDoc

Etienne BDIANE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua et Ub).
- des zones à urbaniser (1AU et 1AUL).
- des zones agricoles (A et Ai).
- des zones naturelles (N, Ni, NL et NLi).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES ET ELEMENTS REMARQUABLES DE PAYSAGE – TRAME VERTE ET BLEUE

Le PLU identifie et localise les éléments et secteurs de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

A l'intérieur de ces périmètres, en référence au Code de l'Urbanisme, tous travaux sur un élément identifié sont soumis à une déclaration préalable.

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des actuels articles L113-1 à 7 du code de l'urbanisme (anciens articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 7 LES CLOTURES

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

ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS

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

ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2

ARTICLE 11 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

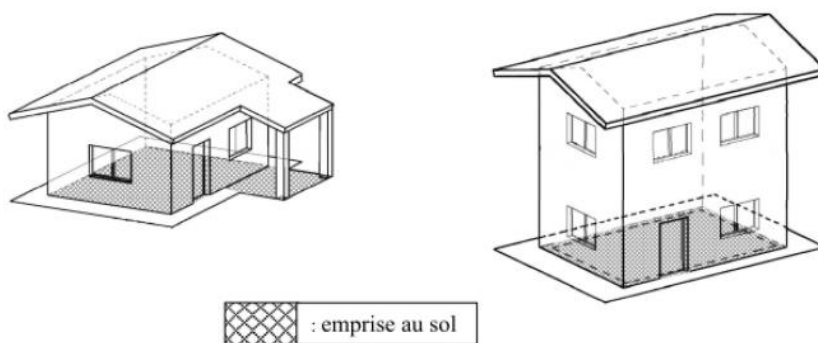
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

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

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

Toutefois n'entre pas dans le calcul :

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



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

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

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

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

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

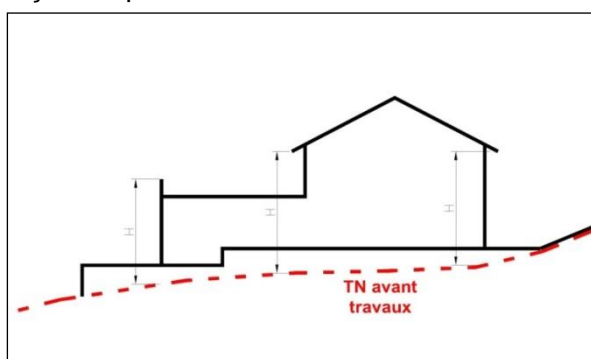
- L'aménagement de gîtes ruraux par changement de destination
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Stationnement automobile :

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte:
 - Longueur : 5 mètres,
 - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
 - Dégagement : 5 mètres
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45°,
 - Longueur : 5 mètres,
 - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés),
 - Dégagement : 4 mètres
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5 mètres,
 - Largeur : 2 mètres
 - Pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

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

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

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant non traversé par une voie ou un cours d'eau, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles

relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

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

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

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

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

DEFINITION DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua correspond au cœur de la commune qui regroupe les marqueurs structurants présents à l'échelle communale : Mairie et école.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

1 – REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

1.1 – Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.2
- les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Cas d'exemption :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Occupations soumises à des conditions particulières :

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas règlementée.

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

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

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement défini par le front bâti existant.

Toutefois, les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

- soit en limite séparative.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et harmonie avec le bâtiment principal.

2.3.1 – Les toitures

Les couvertures seront de type ardoises ou de tuiles plates (brun, brun vieilli, rouge vieilli) sur une pente comprise entre 60 et 130% à l'exception des bâtiments agricoles existants, ou à usage professionnel pour lesquels le matériau pourra être de type bac acier prélaqué ou matériaux de teinte harmonisée avec les bâtiments voisins.

Les constructions annexes pourront avoir une pente de toit inférieure dont les matériaux devront être identiques aux bâtiments principaux.

Les toits terrasses sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas

2.3.2 – Les façades

Les façades seront déterminées dans un souci d'esthétique par leurs couleurs. Les façades en bois seront autorisées.

2.3.3 – Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.3.4 – Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

2.3.5 – Les clôtures

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture végétalisée composée d'essences locales et implantée à l'alignement de la construction. La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

2.3.6 – Les prescriptions particulières pour les rénovations

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

2.3.7 – Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas règlementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités et
- ✓ 2 places pour les logements

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirants pourront être mis en œuvre.

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 20% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique.

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub représente les poches d'urbanisation présentant un habitat pavillonnaire implanté en extension du centre-bourg et du hameau de Camet.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.2
- les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas général :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

1.2.2- Occupations soumises à des conditions particulières :

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ **Conditions de mesure :**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ **Règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas règlementée.

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

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

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions ou annexes d'habitation venant à l'arrière. De même les extensions ou surélévation des constructions existantes pourront être réalisées en conservant le recul initial.

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces emprises.

Lorsqu'une construction est édifiée en angle, un pan coupé de l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

2.3 – Caractéristiques architecturales

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas règlementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et harmonie avec le bâtiment principal.

2.3.1 – Les toitures

Les couvertures seront de type ardoises ou de tuiles plates (brun, brun vieilli, rouge vieilli) sur une pente comprise entre 70 et 130% à l'exception des bâtiments agricoles existants, ou à usage professionnel pour lesquels le matériau pourra être de type bac acier prélaqué ou matériaux de teinte harmonisée avec les bâtiments voisins.

Les constructions annexes pourront avoir une pente de toit inférieure dont les matériaux devront être identiques aux bâtiments principaux.

Les toits terrasses sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

2.3.2 – Les façades

Les façades seront déterminées dans un souci d'esthétique par leurs couleurs. Les façades en bois seront autorisées.

2.3.3 – Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.3.4 – Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

2.3.5 – Les clôtures

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture végétalisée composée d'essences locales et implantée à l'alignement de la construction. La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

2.3.6 – Les prescriptions particulières pour les rénovations

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

2.3.7 – Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas règlementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 80 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

✓ pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités et

✓ 2 places pour les logements

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 20% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

20

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

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

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

Sa vocation est essentiellement l'habitat, ainsi que des activités liées à l'habitat et non constitutives de nuisances pour celui-ci.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 1.2.2
- les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas général :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

1.2.2- Occupations soumises à des conditions particulières :

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article :

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage d'activités qui sont accessoires à l'habitat ou pré-existent dans la zone, la hauteur n'est pas règlementée.

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

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

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée au minimum 10 mètres de l'axe des voies publiques ou à créer.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres.
 - Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la hauteur de la construction sera identique à la hauteur de la construction voisine.

2.3 – Caractéristiques architecturales

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et harmonie avec le bâtiment principal.

2.3.1 – Les toitures

Les couvertures seront de type ardoises ou de tuiles plates (brun, brun vieilli, rouge vieilli) sur une pente comprise entre 70 et 130% à l'exception des bâtiments agricoles existants, ou à usage professionnel pour lesquels le matériau pourra être de type bac acier prélaqué ou matériaux de teinte harmonisée avec les bâtiments voisins.

Les constructions annexes pourront avoir une pente de toit inférieure dont les matériaux devront être identiques aux bâtiments principaux.

Les toits terrasses sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

2.3.2 – Les façades

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

2.3.3 – Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.3.4 – Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

2.3.5 – Les clôtures

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture végétalisée composée d'essences locales et implantée à l'alignement de la construction. La hauteur maximale de la construction ne devra pas dépasser 1.60 mètres.

En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 1.80 mètres.

2.3.6 – Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doit être traités en jardin planté et gazonné.

2.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement sera obligatoire

- ✓ pour chaque tranche entamée de 30 m² de surface de plancher pour les activités

et

- ✓ 2 places pour les logements

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 20% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

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

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

La zone 1AUL est destinée à accueillir des activités de loisirs et touristiques.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires à l'activité de la zone.

1.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas général :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

1.2.2- Occupations soumises à des conditions particulières :

Ne sont admis que les constructions liées et nécessaires à l'activité de la zone.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

2.1 – Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2.2 – Stationnement

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins du projet de construction.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les toitures et façades végétalisées, voire les architectures bioclimatiques sont encouragées. Toutefois, elles devront justifier d'une performance supérieure à l'architecture traditionnelle compte tenu d'un climat comportant une pluviométrie importante.

En tout état de cause, en cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne devra pas excéder 20% de l'emprise totale couverte du bâtiment pour des raisons de respect de l'architecture traditionnelle dans une zone caractérisée par une ancienneté architecturale historique.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

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

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

3.2.4 – Défense incendie

▪ Cas des zones à risque courant : commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

▪ Cas des zones à risques importants : zones industrielles, zones commerciales, industrie, Etablissements recevant du Publics (ERP)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comprend un secteur classé **Ai** qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone A, mais qui est soumise au risque Inondation. Les occupations et utilisations devront tenir compte du risque inondation.

1.1– Occupations et usage du sol interdit

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et celles autorisées à l'article 1.2.2..

1.2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas général :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant).

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

1.2.2- Occupations soumises à des conditions particulières :

Les constructions accessoires à l'activité agricole, à savoir les locaux de transformation des produits de la ferme, les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux commerciaux annexés au local de production.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- ✓ dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension),
- ✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,

- ✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- ✓ avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- ✓ sur un seul niveau,
- ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans ce rayon de 20 mètres du bâtiment principal;

Ces dispositions sont autorisées dans la zone Ai sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les constructions à usage agricole.

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

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

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

Les règles ci-dessous s'appliquent aux bâtiments d'habitations.

Les caractéristiques des bâtiments d'activités étant par essence accessoires ne sont pas réglementées. Ils doivent toutefois être en matériaux identiques et harmonie avec le bâtiment principal.

2.3.1 – Les toitures

Les couvertures devront être composées de matériaux d'aspect ou noir ou brun.

Les toitures auront une pente d'au minimum 80%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

2.3.2 – Les façades

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

2.3.3 – Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

2.3.4 – Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges.

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

2.3.5 – Les clôtures

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

- un mur plein d'une hauteur de 1.50 mètres ;

- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

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

Les murs en limite séparative

- peuvent être établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales, mais doivent avoir un aspect fini,
- ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 1,80m.

Dans la zone Ai, les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec le PPRI et le PPRT.

2.3.6 – Les prescriptions particulières pour les rénovations

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.

2.3.7 – Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

Les annexes (qui sont par définition non attenantes au corps de bâtiment principal) ne sont pas règlementées quant à leur aspect extérieur, à l'exception du revêtement qui doit avoir un aspect fini ; ainsi, les parpaings bruts sont interdits.

2.4 – Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5 – Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Seront obligatoires 2 places pour les logements hors domaine public.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et respirants pourront être mis en œuvre.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais soumise au risque inondation
- une zone NL à vocation ludo-sportives
- une NLi à vocation ludo-sportives mais soumise au risque inondation

1.1– Occupations et usage du sol interdit

A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en 1.2.2.

1.2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.2.1- Cas général :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les différents articles du règlement de la zone concernée.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

40

1.2.2- Occupations soumises à des conditions particulières :

Dans les zones N et Ni:

Les constructions accessoires à l'activité agricole et forestières, à savoir les locaux de transformation des produits de la ferme, les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux commerciaux annexés au local de production.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.

Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire :

- ✓ dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment principal, existant lors de l'approbation du présent document,
- ✓ dès lors que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant plus extension),
- ✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,
- ✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;

Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées

- ✓ avec une implantation à 20 mètres maximum du bâtiment principal,
- ✓ sur un seul niveau,
- ✓ et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,

Les piscines qui sont considérées comme annexes devront s'insérer dans ce rayon de 20 mètres du bâtiment principal;

Ces dispositions sont autorisées dans la zone Ni conformément aux dispositions du PPRi.

Dans les NL et NLi

Les constructions nécessaires aux activités ludo-sportives

Ces dispositions sont autorisées dans la zone NLi sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Ne sont pas soumises aux dispositions de cet article

- ✓ les vérandas,
- ✓ les serres,
- ✓ les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol,
- ✓ et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

2.1- Volumétrie :

2.1.1 - Hauteur :

▪ Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

Pour les bâtiments à usage d'activités, la hauteur n'est pas règlementée.

2.2 - Implantation :

2.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Le retrait autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas pour les surélévations des bâtiments agricoles et d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU.

2.2.2 – Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

2.3 – Caractéristiques architecturales :

2.1 – Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

2.6 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- ✓ la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- ✓ la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

2.7 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

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

3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

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

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé

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

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

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

3.2 – Desserte par les réseaux

3.2.1 – Eau potable

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

3.2.2 – Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3 – Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

3.2.3 – Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.