

Département  
du Gers



Commune de Jegun

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1<sup>ère</sup> modification

### 3.1 - REGLEMENT ECRIT

#### 1<sup>ERE</sup> MODIFICATION :

Prescrite le :  
14 avril 2022

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

**soletcité**

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -  
*Société coopérative et participative*

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : [contact@soletcite.com](mailto:contact@soletcite.com) - Site internet : [soletcite.com](http://soletcite.com)

# 3.1



## SOMMAIRE

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES .....	3
1- CHAMP D'APPLICATION .....	3
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
4- ORGANISATION DU REGLEMENT .....	4
5- ADAPTATIONS MINEURES .....	4
6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF .....	5
7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS .....	5
8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	5
9- PERMIS DE DEMOLIR .....	6
10- ELEMENTS DE PAYSAGE .....	6
11- DEFINITIONS .....	6
Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....	10
Z O N E S U .....	11
Z O N E S A U .....	23
Z O N E A .....	34
Z O N E N .....	41

## Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

### 1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

**1** - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

L 111-4 : desserte par les réseaux

R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

**2** - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme, qui constituent des contraintes auxquelles les occupations et utilisation du sol doivent se soumettre. Les servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

**3** - La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Retrait-gonflement des argiles prescrit le 4 novembre 2005 et non encore approuvé à ce jour.

### 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

#### ZONES URBAINES :

- la zone UA comprenant les secteurs UA, UAa, UAh
- la zone UB, comprenant les secteurs UBh et UBa
- la zone UE
- la zone UF,

#### ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU,
- le secteur AUf
- Le secteur AUv
- la zone 2AU

#### ZONE AGRICOLE :

- la zone A comprenant les secteurs A, Ah, Ap

#### ZONE NATURELLE :

- la zone N comprenant les secteurs N, Na

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des périmètres susceptibles d'accueillir DES SITES ARCHEOLOGIQUES
- Des périmètres de ZONES INONDABLES
- Des périmètres et linéaires relatifs à la protection des éléments paysagers et patrimoniaux en application de l'article L 123-1-5 §7° du Code de l'Urbanisme.
- Des périmètres identifiés en application de la prise en compte de la trame bleue.
- Des bâtiments identifiés ponctuellement comme éléments patrimoniaux.

#### **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES**

5.1 : (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme). 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 bâtiments avoisinants.

5.2 : 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.

## **6 - OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

## **7 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre, à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans un délai de 10 ans, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1-4, 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.

## **8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est :

DRAC, Service Régional de l'Archéologie,  
32 rue de la Dalbade  
BP 811  
31080 Toulouse.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :

En application de l'article R 425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6, à R 523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles) dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R 523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

L'article L322-3-1 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

## **9- PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par les servitudes AC1 et AC2, ainsi que dans les secteurs identifiés par délibération du Conseil Municipal et pour les éléments du petit patrimoine identifiés comme éléments patrimoniaux (étoiles sur les plans et murs de soutènement).

## **10- ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5 §7° du Code de l'Urbanisme repérés par des trames spécifiques dans le PLU sont :

- les haies, boisements et arbres situés aux abords des ruisseaux et au sein de la zone agricole ou naturelle de la commune,
- Le petit patrimoine identifié par des étoiles,
- Les murs de soutènement de la bastide.

## **11- DEFINITIONS**

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès** : 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

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction réputée avoir la même destination que la construction principale, implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

### **Bâtiment :**

En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés,

murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

**Caravanes** : caravanes soumises à la définition inscrite à l'article R111-37 du code de l'Urbanisme.

**Changement de destination** : travaux visant à changer la vocation d'une construction existante au regard des catégories définies par l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Bâtiment d'intérêt architectural ou 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) et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation. En sont notamment exclus les hangars métalliques, les constructions récentes maçonnées (étables, etc...).

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est définie dans l'article R420-1 du code de l'Urbanisme.

**Ensemble ou groupement d'habitations, Opération d'ensemble** : groupe d'au moins 2 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Espaces libres** : cela concerne tous les espaces non bâtis. En sont donc exclus les bâtiments, annexes, piscines. Les espaces de stationnements non couverts sont considérés comme espaces libres. Les stationnements végétalisés peuvent rentrer dans la surface d'espaces verts.

**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.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu, sans changement ni création d'activité nouvelle.

**Hauteur** : La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction avant travaux. En l'absence de précision, elle est mesurée au faîtage de la toiture, à l'exclusion des cheminées et antennes.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public** : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie,



... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.  
Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques

**Niveau** : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Opération** : sont concernés tous les projets nécessitant un permis de construire ou un permis d'aménager

**Opération d'ensemble** : sont concernés tous les projets ayant pour effet de produire plusieurs bâtiments de logements, existants ou en projet, sur une même propriété.

**Propriété ou unité foncière** : ensemble de terrains d'un seul tenant, 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.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...  
Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, ...), le recul est calculé à partir du toit.

**Superficie de terrain** : il s'agit de surface de la propriété 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Chapitre 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## ZONES URBAINES (U)

### **Présentation non réglementaire de la zone :**

La zone U comprend plusieurs types de zones.

**La zone UA** correspond aux parties anciennes de la ville : la Bastide de Jegun et les faubourgs et les parties anciennes des hameaux. Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- Une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces, ...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouveaux bâtiments en respectant la typologie existante.

Les faubourgs ont des typologies plus variées que dans la Bastide, qui est restée très régulière et extrêmement dense. Pour cette raison, un classement UAa est adopté.

Les hameaux sont classés en zone UA<sub>h</sub>, de part leur composition particulière (tissu resserré qui s'est organisé au fil du temps).

**La zone UB** comprend l'ensemble des tissus urbains localisés en première couronne autour des quartiers anciens. Cette zone regroupe essentiellement un tissu d'habitat pavillonnaire (habitat diffus ou au sein d'opérations groupées). Ce secteur est voué à se conforter progressivement. La zone UB est en assainissement collectif, à l'exception du secteur UB<sub>a</sub> qui n'est pas raccordé au réseau. Le secteur UB<sub>h</sub> correspond aux hameaux récents en discontinuité du centre de Jegun.

**La zone UE** comprend les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectifs qui accueillent les équipements existants et à venir.

**La zone UF** prend en compte le périmètre de l'actuelle coopérative agricole et ses abords.

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. Rappels**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **2. Dans tous les secteurs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

2.1 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, et garages collectifs de caravanes

2.2 - Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité existant sur le terrain.

2.3 - L'ouverture et l'exploitation des carrières,

2.4 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité,

2.5 - La destruction des éléments paysagers végétaux identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5- 7°, sauf s'ils sont remplacés par des plantations au moins équivalentes.

2.6 - En zone UA, la démolition des murs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 123-1-5- 7°, sauf s'ils sont reconstruits à l'identique.

### **3. et, dans les zones UA, UB**

3.1 - Les bâtiments à usage :

- industriel,
- agricole ou d'élevage,

### **4. dans les zones UE**

4.1 - Les bâtiments à usage :

- industriel, artisanal, d'entrepôt, de commerces,
- agricole ou d'élevage,
- d'habitation, hôtelier et de restauration, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2

### **5. dans les zones UF**

5.1 - Les bâtiments à usage :

- D'habitation,

**6. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2**

Les installations classées.

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

### **1. Rappels :**

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par les servitudes AC1 et AC2, ainsi que dans les secteurs identifiés par délibération du Conseil Municipal et pour les éléments du petit patrimoine identifiés comme éléments patrimoniaux (étoiles sur les plans et murs de soutènement).

1.3 - l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L 123-1-5 7°, ainsi que dans le périmètre autour des Monuments historiques.

1.4 - La destruction, suppression ou modification des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

**2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1 - Les installations classées liées aux bâtiments autorisés, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement

défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 - Dans la zone UE, les bâtiments à usage d'habitation, hôtelier et de restauration, si elles sont liées et nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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 des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité suivant l'avis du gestionnaire de la voirie. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les bâtiments peuvent n'être autorisés que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie, à déposer auprès du gestionnaire de voirie.

**Les accès directs sur la RD 103, devront être sécurisés. Leur largeur sera de 5 m minimum.  
Les accès directs sur la RD 930 et 215 sont interdits.**

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

D'une manière générale, les coffrets techniques doivent être implantés en limite de l'emprise publique.

#### **1. Eau potable :**

Tout bâtiment ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées. Les boîtes de branchement individuelles doivent être conformes au règlement d'assainissement.

#### 2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Toutefois, pour les zones UAh, UBa, UBh, UE et UF, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'installation d'un système d'assainissement autonome peut être autorisée si l'installation est conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles comprises dans le zonage d'assainissement collectif du Schéma Communal d'assainissement, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

## 2.2 - Eaux résiduaires industrielles

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la réglementation.

Une convention de déversement règlera les modalités de ce déversement en réseau public.

## 2.3 - Eaux pluviales :

Pour les bâtiments nouveaux, ou les extensions ayant pour effet de créer plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Un dispositif de stockage de 1 m<sup>3</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la nouvelle construction doit être mis en place (au minimum) précisé comme suit :

- De 1 à 50 m<sup>2</sup> : non règlementé
- De 51 à 100 m<sup>2</sup> : 1m<sup>3</sup>
- De 101 à 150 m<sup>2</sup> : 2m<sup>3</sup>
- De 151 à 200 m<sup>2</sup> : 3m<sup>3</sup>
- De 201 à 250 m<sup>2</sup> : 4m<sup>3</sup>.
- Etc...

Les équipements de collecte du pluvial doivent faire partie intégrante du projet, en recherchant une insertion paysagère (en les enterrant par exemple).

Les éléments hors sol doivent être intégrés dans l'aménagement par une couleur proche de celle du bâtiment, et éventuellement par un dispositif de type bardage, ou plantations. Dans le cadre d'une opération de plusieurs logements, la mise en place d'un dispositif à l'échelle de l'opération peut venir compléter ou suppléer aux dispositifs individuels, dans le respect des capacités énoncées ci-dessus.

Pour l'ensemble des bâtiments :

L'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les sites d'infiltration, de rétention, ou dans le réseau public collectant ces eaux.

### **3. Autres réseaux (électricité, télécom):**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés dans les murets composant la clôture.

### **4. Aire de Collecte des déchets**

Pour les opérations de plus de 2 logements, une aire de collecte des déchets pourra être demandée et aménagée avec l'avis du gestionnaire. Cette aire sera adaptée aux besoins de l'opération. Elle devra s'intégrer dans le cadre urbain environnant.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

Les retraits par rapport aux voies s'appliquent pour chacun des lots internes à l'opération en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :

### **1. En Zone UA**

1.1 - Pour les bâtiments nouveaux, autres que les piscines et annexes à l'habitat :

**Dans le secteur UA : Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement de l'emprise publique.**

De manière exceptionnelle, des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements et reculs définis ci-dessus, pour permettre, soit la création de places ou placettes, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une meilleure inscription urbaine au regard du tissu environnant.

**Dans les secteurs UAa et UAh :** Tout bâtiment doit être implanté :

- soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit avec un retrait identique à l'une des constructions riveraines

1.2 - Pour les annexes à l'habitat et les piscines :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique
- soit avec un retrait minimum de 3m.

### **2. En Zone UB**

2.1 - Pour les constructions nouvelles, autres que les piscines et annexes à l'habitat :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit avec un retrait d'au moins la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m, Ce retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, ne devra pas dépasser 12m pour au moins un point de la façade donnant sur la voie.



2.2 - Pour les annexes à l'habitat et les piscines :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de m'emprise publique
- soit avec un retrait minimum de 3m.

### 3. En Zone UE

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit avec un retrait minimum de 2m

### 4. En Zone UF

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m des emprises publiques.

**5. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :**

- Pour les aménagements et agrandissements des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment existant sur une parcelle limitrophe. Dans ce cas, le retrait devra être identique au bâtiment voisin.
- En raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exigüité, géométrie, ...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

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

### 1. En zone UA,

- Toute bâtiment doit être implanté en limite séparative, ou avec un retrait minimum de 1.50m par rapport à la limite.

### 2. En zone UB

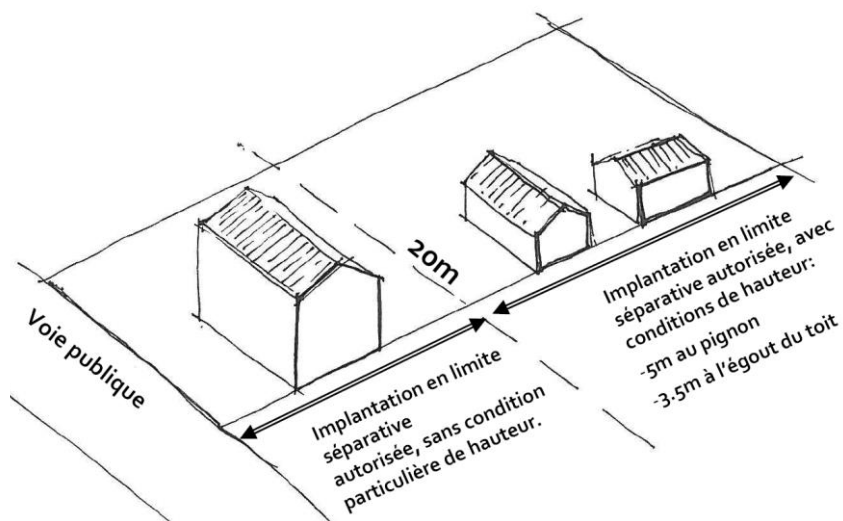
2.1 - Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit avec un retrait de la limite d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

2.2 - Au-delà de cette bande :

- Toute construction doit être implantée :
  - soit en limite séparative avec une hauteur maximale de 3.50m à l'égout du toit ou 5m en pignon sur ladite limite,
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Schéma explicatif de l'article 7, zone UB



**3. En zone UE**

- Toute construction doit être implantée avec un retrait de la limite d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

**4. En zone UF**

- Toute construction doit être implantée avec un retrait de la limite d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.

**5. Des implantations autres que celles définies ci-dessus (zones UA, UB, UE, UF) sont possibles :**

- Les annexes à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres à l'égout du toit avec une tolérance de + 1 mètre pour le pignon (soit 3.50 m), ainsi que les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1.80m pourront être implantées avec un minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

**6. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge.**

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

**1. Pour les zones UA, UB, UE :**

Non réglementé

**2. Pour les zones UF :**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3m minimum les uns des autres.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dans la zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAh**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée.

Cette hauteur maximum ne pourra être autorisée que si les deux immeubles contigus sont d'une hauteur au moins égale à un étage sur rez-de-chaussée.

Dans le cas contraire, la hauteur d'une construction ne pourra excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

### **2. Dans les secteurs UAa et UAh**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

### **3. Dans la zone UB**

La hauteur d'une construction ne pourra excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

### **4. Dans la zone UE et la zone UF**

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 10m au faîtage.

Des hauteurs supplémentaires pourront être admises pour les silos.

### **5. Adaptations de la règle**

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Dans le cas de terrains pentus mais dans un souci d'insertion dans le site.
- Dans le cas de réaménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

**6. Les équipements publics et les ouvrages techniques et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les équipements publics, les ouvrages techniques et d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

### **1. Aspect extérieur**

Les bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation de la construction, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des bâtiments traditionnels.

### **2. Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

### **3. Toitures**

**En zone UA :**

- Les toitures-terrasses ne sont pas autorisées, sauf si elles préservent la continuité du toit.
- La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.
- Les toitures seront généralement en tuiles de terre cuite, de type romane ou canal. Les serres, vérandas, parties vitrées en toitures, toitures de piscines, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent sur des parties secondaires de la toiture (garages, appentis, etc...) et s'insèrent dans l'aspect global du toit.
- Les panneaux photovoltaïques ne sont autorisés que pour les besoins de la consommation domestique des occupants, dans ce cas ils doivent s'insérer dans l'aspect global du toit et s'intégrer dans le paysage bâti environnant. L'installation de panneaux de couleur rouge est préconisée.

**En zone UB :**

- Les toitures inclinées seront généralement en tuiles de terre cuite. Les serres, vérandas, parties vitrées en toitures, toitures de piscines, panneaux solaires, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans l'aspect global du toit.

**En zone UE et UF :**

Non réglementé

**4. Ouvertures**

**En zone UA :** Les dimensions des ouvertures donnant sur l'espace public (autres que portes cochères, garages, etc...) seront plus hautes que larges, sauf pour les maisons anciennes, au caractère architectural particulier, dont on respectera les dispositions originelles.

Les volets seront avec battants à la française, avec traverses horizontales sans écharpe en diagonale. Les occultations avec volets roulants devront être placées à l'intérieur des menuiseries pour ne pas être visible depuis l'extérieur. Si des volets battants sont existants, ils seront conservés ouverts avec volets roulants à l'intérieur des menuiseries.

**En zone UB, UE, UF :** non réglementé

**5. Éléments techniques**

La limitation de l'impact visuel des paroboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

Sur les axes principaux du centre ancien patrimonial, c'est-à-dire la Grande Rue, les boulevards du nord et du midi, les allées Gambetta et la place de la bascule, les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront par conséquent localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrières. Les constructions ne disposant pas de telles possibilités pourront néanmoins de manière exceptionnelle, avoir l'autorisation sous réserve que le bloc soit dissimulé et soit de même couleur que la façade.

Ces installations ne doivent pas présenter de risques (sans surplomb de l'espace public ni privé ouvert au public, ou à l'inverse avec une hauteur minimum de 2,5 mètres), doivent totalement s'intégrer dans l'environnement bâti, à l'aide de caches si nécessaire, et sont soumises à déclaration préalable.

## 6. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

### En zone UA :

- **Clôtures sur rue :** Toutes les clôtures sur rues seront composées :

- Soit d'un mur maçonné toute hauteur au maximum de 2m.

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80m minimum surmonté d'une grille ou d'un grillage avec un maximum de 2m.

- **Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. La hauteur maximale sera de 2.00m.

- soit d'un mur maçonné de 2.00m au maximum.

### En zone UB :

- **Clôtures sur rue :**

Toutes les clôtures sur rues seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80m minimum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux bois avec un maximum de 2m.

- soit d'une simple grille ou grillage, de hauteur maximale 2m.

- **Clôtures en limites séparatives :**

Les clôtures en limites séparatives seront constituées

- Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. La hauteur maximale sera de 2.00m.

- soit d'un mur maçonné de 2.00m au maximum, à l'exception du secteur UBh.

### En zone UE et UF : non réglementé

## 7. Architecture innovante

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les bâtiments devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des bâtiments traditionnels,

- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions, les extensions et changements d'affectation de bâtiments existants, il est exigé :

### 1. Habitations :

**En zone UA :** Pour les opérations conduisant à la création de deux nouveaux logements ou plus, il est imposé un minimum d'une place par logement.

**En zone UB :** il est imposé un minimum de deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements aidés par l'Etat, pour lesquels il sera imposé un minimum d'une place.

## **2. Autres constructions :**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des bâtiments et installations nouvelles.

3. Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

4. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

- il pourra également satisfaire à ces obligations par 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

- Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme en vue par exemple de la création de parkings communaux.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Espaces libres - Plantations :**

En Zone UA et UE: non règlementé

En zone UB : Au moins 30% des espaces devront être végétalisés.

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

- Sur les parcelles en limite avec les zones A, N, 2AU

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal entre zone bâtie et zone agricole.

- Haies végétales et plantations

Les haies végétales et les arbres devront privilégier des essences locales diversifiées.

### **3. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ZONES A URBANISER (AU)

### Présentation non réglementaire de la zone :

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend deux types de secteurs :

### Les secteurs 1AU :

La desserte au droit de ces secteurs est suffisante pour accueillir une urbanisation.

Ces secteurs pourront être aménagés soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, leur aménagement doit être compatible avec le schéma d'aménagement figurant dans le PLU.

Les secteurs 1AU comprennent deux sous-secteurs :

- **Les secteurs AUv**, qui regroupent les sites de valorisation des ressources naturelles sur la commune : site d'extraction de matériaux ou site d'implantation de panneaux photovoltaïques sur d'anciennes carrières.
- **Le secteur AUf**, correspond la zone d'activité implantée aux abords de la RD 930. Ce classement permettra le comblement des parcelles déjà desservies et non bâties, sous la condition que les aménagements de sécurité aux abords de la RD 930 soient réalisés.

**Les secteurs 2AU :** La desserte au droit de ces secteurs est insuffisante pour accueillir une urbanisation. Ils sont par conséquent fermés à l'urbanisation. Ces secteurs concernent les secteurs identifiés dans le PADD, et également les continuités des hameaux à renforcer, compte-tenu de dessertes insuffisantes en eau potable.

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### 2. Dans les secteurs 1AU:

2.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, et garages collectifs de caravanes,
- Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité existant sur le terrain,
- Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale existant sur le terrain,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- Les bâtiments à usage :
  - industriel,
  - agricole et d'élevage,



2.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2

- Les installations classées,
- Les constructions et opérations d'aménagement,
- Les bâtiments à usage :
  - d'artisanat,
  - d'entrepôt.

### 3. Dans les secteurs AUf :

3.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité existant sur le terrain,
- Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale existant sur le terrain,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité,
- Les bâtiments à usage :
  - industriel,
  - d'habitation
  - agricole et d'élevage,

3.2 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute autre bâtiment ou installation dès lors que l'aménagement de sécurité entre la RD 915 et la RD 930 n'a pas été réalisé.

### 4. Dans les secteurs AUv :

- Sont interdites les bâtiments et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

### 5. Dans les secteurs 2AU :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

### 1. Rappels :

1.1 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par les servitudes AC1 et AC2, ainsi que dans les secteurs identifiés par délibération du Conseil Municipal et pour les éléments du petit patrimoine identifiés comme éléments patrimoniaux (étoiles sur les plans et murs de soutènement).

1.2 - l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L 123-1 7°.

**2. Dans les secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU, et si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1 - Les installations classées liées aux constructions autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 - Les bâtiments :

- à condition qu'ils soient réalisés, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- et en plus pour les bâtiments à usage d'artisanat et d'entrepôt à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200m<sup>2</sup>, et à condition que cela ne crée pas de nuisance pour le voisinage.

**3. Dans les secteurs AUv :**

- Les sites d'extractions de matériaux à condition qu'ils aient fait l'objet des autorisations nécessaires,
- L'implantation de panneaux photovoltaïques,
- Les aménagements nécessaires aux activités autorisées (aires de stationnements, etc...),
- Les bâtiments liés aux activités autorisés (vestiaires, installations techniques),
- Les installations classées à condition que ce soit des extensions des installations classées existantes, ou qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif.

**4. Dans les secteurs 2AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

4.1 - Les bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif.

4.2 - Les aménagements (modification du volume existant et/ou des façades), extensions, des bâtiments existants, dans la limite de 35% cumulé de l'existant à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes et de piscines.

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux

exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité suivant l'avis du gestionnaire de la voirie. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie, à déposer auprès du gestionnaire de voirie.

Les voiries créées doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone. Elles auront une emprise minimale de 8m de plateforme.

Les accès directs nouveaux sur la RD 930 et 215 sont interdits.

**L'aménagement des voiries devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs 1AU.**

#### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

D'une manière générale, les coffrets techniques doivent être implantés en limite de l'emprise publique.

##### **1. Eau potable :**

Tout bâtiment ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2. Assainissement :**

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être séparées. Les boîtes de branchement individuelles doivent être conformes au règlement d'assainissement.

###### **2.1 - Eaux usées :**

Tout bâtiment ou installation, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

###### **Dans les secteurs AUv et AUf et le secteur AU du chemin de Pelat :**

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'installation d'un système d'assainissement autonome peut être autorisée si l'installation est conforme à la réglementation en vigueur.

###### **2.2 - Eaux résiduaires industrielles**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la réglementation.

Une convention de déversement règlera les modalités de ce déversement en réseau public.

###### **2.3 - Eaux pluviales :**

**Dans les secteurs 1AU uniquement, pour les constructions nouvelles, ou les extensions ayant pour effet de créer plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle :**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

Un dispositif de stockage de 1 m<sup>3</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la nouvelle construction doit être mis en place (au minimum) précisé comme suit :

- De 1 à 50 m<sup>2</sup> : non règlementé
- De 51 à 100 m<sup>2</sup> : 1m<sup>3</sup>
- De 101 à 150 m<sup>2</sup> : 2m<sup>3</sup>
- De 151 à 200 m<sup>2</sup> : 3m<sup>3</sup>
- De 201 à 250 m<sup>2</sup> : 4m<sup>3</sup>.
- Etc...

Les équipements de collecte du pluvial doivent faire partie intégrante du projet, en recherchant une insertion paysagère (en les enterrant par exemple).

Les éléments hors sol doivent être intégrés dans l'aménagement par une couleur proche de celle du bâtiment, et éventuellement par un dispositif de type bardage, ou plantations. Dans le cadre d'une opération de plusieurs logements, la mise en place d'un dispositif à l'échelle de l'opération peut venir compléter ou suppléer aux dispositifs individuels, dans le respect des capacités énoncées ci-dessus.

#### **Pour l'ensemble des constructions :**

L'excès de ruissellement peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les sites d'infiltration, de rétention, ou dans le réseau public collectant ces eaux.

#### **3. Autres réseaux (électricité, télécom) :**

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Pour tous les réseaux, les compteurs seront implantés dans les murets composant la clôture.

#### **4. Aire de Collecte des déchets**

Pour les opérations de plus de 2 logements, une aire de collecte des déchets devra être aménagée avec l'avis du gestionnaire. Cette aire sera adaptée aux besoins de l'opération. Elle devra s'intégrer dans le cadre urbain environnant.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Sans objet.

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

Les retraits s'appliquent pour chacun des lots internes à l'opération en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **1. Dans les secteurs 1AU et 2AU, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées**

1.1 - Pour les constructions nouvelles, autres que les piscines et annexes à l'habitat :

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de l'emprise publique.

- Soit avec un retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m.
- Ce retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, ne devra pas dépasser 12m pour au moins un point de la façade donnant sur la voie.

1.2 - Pour les annexes à l'habitat et les piscines :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un retrait minimum de 3m.

**2. Dans les secteurs 1AU et 2AU, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus, peuvent être demandées pour des motifs de sécurité, ou autorisées à titre exceptionnel dans les cas suivants :**

- Pour les aménagements et agrandissements des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour tenir compte de l'implantation d'un bâtiment existant sur une parcelle limitrophe. Dans ce cas, le retrait devra être identique au bâtiment voisin.
- En raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exigüité, géométrie, ...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,

**3. Dans les secteurs AUv, les bâtiments devront être implantés à un minimum de 3m des emprises et voies publiques.**

**4. Dans le secteur AUf, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées :**

Tout bâtiment doit être implanté avec un retrait minimum de 5 m.

Le retrait par rapport à la RD N°930 sera au minimum de 25m par rapport à l'axe de la voie.

Les implantations devront respecter les dispositions de l'étude paysagère figurant en annexe du présent PLU.

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

Les retraits s'appliquent pour chacun des lots internes à l'opération en dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

**1. Dans les secteurs 1AU et 2AU, tout bâtiment pourra être implanté :**

1.1 - Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement :

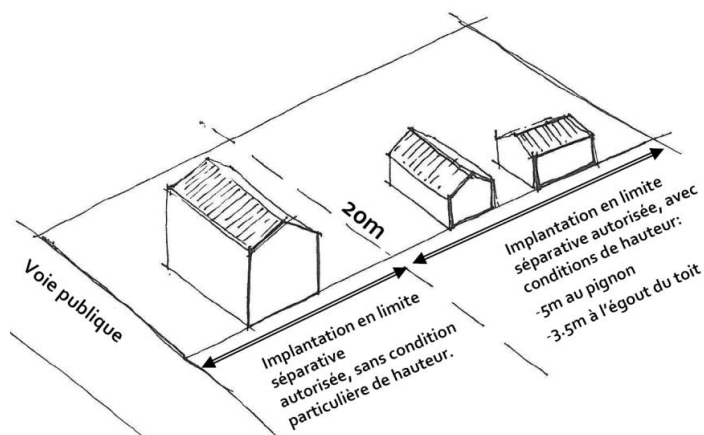
- Tout bâtiment doit être implanté soit en limite séparative, soit avec un retrait par rapport à la limite d'au moins la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m,

1.2 - Au-delà de cette bande :

- Tout bâtiment doit être implanté :
  - soit en limite séparative avec une hauteur maximale de 3.50m à l'égout du toit ou 5m en pignon sur ladite limite,

soit avec un retrait par rapport à la limite d'au moins la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m.

#### Schéma explicatif de l'article 7, zones 1AU et 2AU



#### **2. Dans les secteurs 1AU et 2AU, des implantations autres que celles définies ci dessus sont possibles :**

- Dans le cas d'aménagement (modification du volume et/ou des façades), de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants si ils ne diminuent pas le retrait existant à la date d'approbation du PLU.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
- Pour les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1.80m.

#### **3. Dans les secteurs AUf, tout bâtiment devra être implanté à un minimum de 3m ou égal à la moitié de la hauteur par rapport à la limite.**

#### **4. Dans les secteurs AUv, tout bâtiment devra être implanté à un minimum de 6m des limites séparatives.**

#### **5. De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, tout bâtiment devra, au minimum, être implanté à 4 m de la crête de la berge.**

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

#### **1. Pour les zones 1AU, 2AU et AUv :**

**2. Pour les zones AUf :** Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3m minimum les uns des autres.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour le secteur 1AU, le coefficient d'emprise au sol est limité à 70%.

Pour les secteurs 2AU, AUv, AUf : non règlementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dans la zone 1AU, 2AU**

La hauteur d'un bâtiment ne pourra excéder deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée.

### **2. Dans la zone AUf**

La hauteur d'un bâtiment ne pourra excéder 10m au faîtage.

### **3. Dans la zone AUv**

La hauteur d'un bâtiment ne pourra excéder 5m sous sablière ou mesurés à l'acrotère.

### **4. Adaptations de la règle**

Des dépassements peuvent être autorisés :

- Dans le cas de terrains pentus, le nombre de niveaux s'applique sur la façade amont de la pente et en prenant en compte d'insertion dans le site.
- Pour les éléments techniques nécessités par l'activité.
- Dans le cas de réaménagement ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

**5. Les équipements publics et les ouvrages techniques et d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.**

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Pour les secteurs 1AU et 2AU**

#### **1.1 - Aspect extérieur**

Les bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites naturels ou urbains.

Une bonne insertion dans le site sera recherchée par l'implantation du bâtiment, son adaptation au terrain, son aspect extérieur et sa volumétrie.

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des bâtiments traditionnels.

#### **1.2 - Façades :**

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

#### **1.3 - Toitures :**

Les toitures inclinées seront généralement en tuiles de terre cuite. Les serres, vérandas, parties vitrées en toitures, toitures de piscines, panneaux solaires, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans l'aspect global du toit.

#### **1.4 - Eléments techniques :**

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public.

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée (en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites).

### 1.5 - Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- **Clôtures sur rue :** Toutes les clôtures sur rues seront composées :
  - soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80m minimum surmonté d'une grille, d'un grillage ou de panneaux bois avec un maximum de 2m.
  - soit d'une simple grille ou grillage, de hauteur maximale 2m.
- **Clôtures en limites séparatives :** Les clôtures en limites séparatives seront constituées
  - Soit d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. Le soubassement maçonné sera de 20cm au maximum. La hauteur maximale sera de 2.00m.
  - soit d'un mur maçonné de 2.00m au maximum.

- **Opérations d'ensemble**

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées et respecteront les règles de hauteur fixées ci-dessus. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

### 1.6 - Architecture innovante

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les bâtiments devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des bâtiments traditionnels,
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).

### **2. Pour les secteurs AUf**

Les bâtiments doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

**D'un point de vue du traitement des clôtures,** les projets devront respecter les dispositions de l'étude paysagère annexée au présent PLU.

### **3. Pour les secteurs AUv**

Les bâtiments doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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



## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins et doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **1. Habitations :**

Il est imposé un minimum de deux places de stationnement par logement, à l'exception des logements aidés par l'Etat, pour lesquels il sera imposé un minimum d'une place.

### **2. Autres constructions :**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des bâtiments et installations nouveaux.

### **3. Autres dispositions :**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

- il pourra également satisfaire à ces obligations par 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.

- Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme en vue par exemple de la création de parkings communaux.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **3. Principe de composition paysagère**

Les plantations projets d'aménagement devront respecter les principes de composition paysagère (orientations, trame végétale) définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **4. Espaces libres - Plantations :**

Dans les secteurs 1AU et 2AU, au moins 30% des espaces devront être végétalisés.

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

- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers, ...) sera au minimum de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier ou une articulation avec la ville. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent aux vues d'un plan de masse, à une meilleure intégration, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

- Sur les parcelles en limite avec les zones A, N, 2AU

Des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère faites d'essences locales mélangées, devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole.

- Haies végétales et plantations

Les haies végétales et les arbres devront privilégier des essences locales diversifiées.

**Dans les secteurs AUf :** Les projets devront respecter les dispositions de l'étude paysagère intégrées aux orientations d'aménagement et de programmation.

Une bande de 10m aux abords de la RD 930 devra être végétalisée.

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE AGRICOLE (A)**

### **Présentation non réglementaire de la zone :**

**La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et agronomique. Cet espace est strictement réservé à la vocation agricole.

La zone A comprend des secteurs Ah (secteurs déjà bâtis non agricole au sein de la zone agricole), des secteurs Aag qui regroupe les bâtiments agricoles et leurs abords autorisant l'évolution de ces constructions ainsi que les activités complémentaires liées à l'agriculture (gîtes, local de vente...).

Les secteurs Ap correspondent aux secteurs à préserver de toute construction aux abords du village, conformément au PADD.

### **Dispositions générales :**

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La zone est en partie couverte par des périmètres de zone inondable, identifiés sur les documents graphiques. Elle devra répondre aux règles fixées et à la servitude d'utilité publique qui s'applique.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1. Rappels :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**2. Sont interdites les bâtiments et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.**

**3. Sont également interdites les démolitions des éléments de petit patrimoine recensés sur le document graphique, au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

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

### **1. Rappels :**

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.2 - La destruction, suppression ou modification des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

### **2. Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif,

2.2 - Les constructions et installations, à condition qu'elles soient utiles à l'exploitation agricole.

2.3 - Les installations classées si elles sont utiles à l'exploitation agricole,

2.4 - La destruction des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, n'est autorisée que si les plantations sont remplacées par des plantations au moins équivalentes,

2.5 - L'ensemble des bâtiments et installations précitées à condition qu'elles ne s'implantent pas dans les périmètres de prise en compte de la trame bleue identifiés sur le document graphique. Seuls les équipements techniques y sont autorisés (stations de pompage, etc...).

### **3. Dans le secteur Ah les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

3.1 - les bâtiments et installations nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif,

3.2 - La restauration, l'aménagement (modification du volume et/ou des façades), et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 35 % de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

3.3 - La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

### **4. Dans le secteur Aag les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

4.1 - Les bâtiments et installations, à condition qu'elles soient utiles à l'exploitation agricole.

4.2 - Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :  
- qu'elles soient liées et utiles au logement des exploitants agricoles.  
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

4.3 - La construction de gîtes, de camping à la ferme et de surfaces de ventes dédiées aux produits de la ferme à condition qu'elles constituent un complément à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.

4.4 - Le changement de destination des bâtiments existants à condition qu'ils présentent un caractère architectural ou patrimonial et qu'ils soient desservis par les réseaux.

4.5 - La création d'annexes à l'habitat et de piscines à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

4.6 - La destruction des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, n'est autorisée que si les plantations sont remplacées par des plantations au moins équivalentes.

4.7 - Les installations classées si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

**5. Dans le secteur Ap les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

5.1 - La destruction des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5 7°, n'est autorisée que si les plantations sont remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, la sécurité tant des utilisateurs de l'accès que les usagers de la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent en outre permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2. Voirie :**

Non règlementé

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable :**

Tout bâtiment ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Tout bâtiment ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'installation d'un système d'assainissement autonome peut être autorisée si l'installation est conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la réglementation.

## 2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les bâtiments doivent être implantés :

- Au minimum à 15 m de l'axe des Routes Départementales et par rapport à la RD 930 : 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m de l'axe pour les autres constructions.
- Au minimum à 5m de l'emprise de toutes les autres voies et emprises publiques, ou avec un retrait équivalent à l'une des constructions riveraines.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements (modification du volume et/ou des façades) et extensions de bâtiments existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages techniques et d'intérêt collectif.

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

**1. Tout bâtiment devra être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.**

**2. Des implantations différentes sont autorisées à titre exceptionnel :**

- Dans le cas d'aménagement (modification du volume et/ou des façades), de restauration, d'agrandissement et d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
- Pour les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1.80m.

**3. Par rapport aux ruisseaux et fossés mères**, les constructions devront s'implanter à un minimum de 6m de la crête de la berge sauf pour les installations de pompage.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3m minimum les uns des autres.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

##### **2. Hauteur :**

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit un étage sur Rez de Chaussée.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole la hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU), à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale, ainsi que pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, ainsi que pour les silos.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Conditions générales :**

Les bâtiments doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

##### **2. Façades et toitures :**

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront dans des tons allant du beige, au paille et à l'ocre brun couleur terre.

##### **3. Pour les constructions à usage agricole :**

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

#### **4. Clôtures :**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

La couleur des grilles et grillages devra se fondre dans l'environnement paysager. Les couleurs très claires de grille ou de grillage seront proscrites.

Les haies mélangées et d'essences locales seront privilégiées.

En clôture, les murs maçonnés toute hauteur sont proscrits. Ils ne pourront être utilisés qu'en soubassements, sur une hauteur de 80cm maximum.

#### **5. Architecture innovante :**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1. espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **2. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale. Cette disposition concerne les grands arbres isolés qui se singularisent dans le paysage et également les haies existantes.

#### **3. Abords des ruisseaux et fossés mères**

Il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur d'une bande de 6m comptée à partir de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés mères et ce pour permettre passage des engins d'entretien et une bande boisée de 3 m sera créée sur le haut de la berge.

#### **4. Espaces libres et plantations :**

Des plantations d'essences locales denses et diversifiées devront être créées, afin de former un écran végétal permettant de limiter les nuisances entre des occupations du sol différentes.

#### **5. Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :**

Des effets d'accompagnement des bâtiments et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.



## **6. Haies végétales et plantations**

Les haies existantes devront être protégées. Les haies végétales et les arbres devront privilégier des essences locales diversifiées, et se référer à la liste des essences figurant en annexe du présent PLU.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ZONE NATURELLE (N)**

### **Présentation non réglementaire de la zone :**

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

### **Cette zone comprend plusieurs secteurs.**

- **le secteur N** correspond aux principaux espaces naturels ou de valeur paysagère, ainsi qu'au secteur archéologique de Saint-Paul.
- **Le secteur Na** identifié sur le site archéologique de Saint-Paul.

### **Dispositions générales :**

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La zone est en partie couverte par des périmètres de zone inondable, identifiés sur les documents graphiques. Elle devra répondre aux règles fixées et à la servitude d'utilité publique qui s'applique.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS**

### **1. Rappels :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **2. Sont interdits les bâtiments et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.**

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

### **1. Rappels :**

1.1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

1.2 - La destruction, suppression ou modification des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable préalable.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1 - Dans le secteur N :

- La restauration, l'aménagement (modification du volume et/ou des façades), et l'extension des bâtiments existants, à condition qu'elles ne dépassent pas 35 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- les bâtiments et installations nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif,
- les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.2 - Dans les secteurs Na :

- Les activités agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de détérioration des sites archéologiques existants.
- Les installations classées à condition que ce soit des extensions des installations classées existantes, ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux ouvrages techniques et d'intérêt collectif,
- La destruction des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-7°, n'est autorisée que si ils sont remplacés par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin par une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité suivant l'avis du gestionnaire de la voirie. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie, à déposer auprès du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

Tout bâtiment ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement :**

#### 2.1 - Eaux usées :

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'installation d'un système d'assainissement autonome peut être autorisée si l'installation est conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire conformément à la réglementation.

#### 2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les bâtiments doivent être implantés :

Au minimum à 15 m de l'axe des Routes Départementales et par rapport à la RD 930 : 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m de l'axe pour les autres constructions.

Au minimum à 5m de l'emprise de toutes les autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

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

1. Tout bâtiment devra être implanté à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2. **Par rapport aux ruisseaux et fossés mères**, les constructions devront s'implanter à un minimum de 6m de la crête de la berge sauf pour les installations de pompage.

3. **Des implantations différentes sont autorisées à titre exceptionnel :**

- Dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement et d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,
- Pour les piscines de moins de 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1.80m.
- Pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit un étage sur Rez de Chaussée.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1. Conditions générales :**

Les bâtiments doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

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

## **2. Façades et toitures :**

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les enduits seront dans des tons allant du beige, au paille et à l'ocre brun couleur terre.

## **3. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

La couleur des grilles et grillages devra se fondre dans l'environnement paysager. Les couleurs très claires de grille ou de grillage seront proscrites.

Les haies mélangées et d'essences locales seront privilégiées.

En clôture, les murs maçonnés toute hauteur sont proscrits. Ils ne pourront être utilisés qu'en soubassements, sur une hauteur de 80cm maximum.

## **4. Architecture innovante**

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

### **1. Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Abords des ruisseaux et fossés mères**

Il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur d'une bande de 6m comptée à partir de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés mères et ce pour permettre passage des engins d'entretien et une bande boisée de 3 m sera créée sur le haut de la berge.

### **3. Autres plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

### **4. Espaces libres et plantations :**

Des plantations denses et diversifiées devront être créées, afin de former un écran végétal permettant de limiter les nuisances entre des occupations du sol différentes.

Les plantations seront choisies parmi la palette végétale préconisée jointe en annexe.

### **5. Haies bocagères**

Les haies bocagères devront être préservées.

## **6. Haies végétales et plantations**

Les haies végétales et les arbres devront privilégier des essences locales diversifiées, et se référer à la liste des essences figurant en annexe du présent PLU.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.