

Département du Tarn-et-Garonne Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne

6^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUCAMVILLE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22

Approbation par délibération du Conseil Communautaire le :23/01/2020

Dossier n°180915

**DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE COMMUNAUTE DE COMMUNES
GRAND SUD TARN ET GARONNE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 23 JANVIER 2020

- **Nombre de délégués titulaires : 43**
- **Présent : 30**
- **Votants : 38**

L'an deux mille vingt

Le jeudi vingt-trois janvier à dix-huit heures,

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la maison de l'intercommunalité de Labastide Saint Pierre, sous la présidence de Madame Marie-Claude NEGRE.

Date de la convocation : 16 janvier 2020

Étaient présents : Mr ALBINET Alain, Mme ARAKELIAN Marie-Anne, Mr AUTHESSERRE Willy, Mr BELLOC Alain, Mr BILLIARD Alexandre, Mr BOCHU Jean-Luc, Mr BOUYER Jean-Marc, Mr CASTELLA Serge, Mme CENTIS Angeline, Mr DAIME Guy, Mme DELANNES Nadine, Mr De TARRAGON Philippe, Mr FENIE Gérard, Mr GAUTIE Claude, Mme GUILLEMOT Nadine, Mr IUS Frédéric, Mr LAVERGNE Claude, Mr MARTY Alfred, Mr MARTY Jean-Louis, Mr MARTY Patrick, Mr MOIGNARD Jacques, Mme NEGRE Marie-Claude, Mme OPERTI Rita, Mr PECH Henri Bernard, Mr RAYNAL Jean-Claude, Mr REY Alain, Mr REY Denis, Mr SOURSAC Jérôme, Mr TAUPIAC Hervé, Mr TOULOUSE Jean-Claude.

Absents excusés : Mme BACCELLI Danièle - Mr BEQ Jérôme (pouvoir à Mr LAVERGNE Claude) - Mr CASSAGNEAU Grégory (pouvoir à Mr GAUTIE Claude) - Mme CORBINEAU Aurélie - Mme CUSTODY Annie (pouvoir à Mr REY Alain) - Mr FERNANDEZ Jean-François (Suppléé par Mme OPERTI Rita) - Mme GASPAR Dominique (pouvoir à Mr AUTHESSERRE Willy) - Mme JANIN DEVAL Laurence (pouvoir à Mr BOUYER Jean-Marc) - Mme JEANGIN Mélanie (pouvoir à Mr TAUPIAC Hervé) - Mme LAVERON Isabelle (pouvoir à Mr MOIGNARD Jacques) - Mr ROBBE Sébastien - Mr ROGER Denis - Mr TUYERES Stéphane (pouvoir à Mr BOCHU Jean-Luc) - Mr VALETTE Jean-Michel.

Mr MARTY Patrick a été nommé secrétaire de séance.

Délibération n° 2020.01.23 – 06

Approbation de la modification n°6 du PLU d'AUCAMVILLE

Rapporteur : Patrick MARTY

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-43 ;
Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Aucamville ;
Vu la délibération n° 2018.09.27-189 du 27 septembre 2018 lançant la procédure de modification ;
Vu l'arrêté n°2019-1 de Madame la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne en date du 12/06/2019 précisant les objets de la modification du PLU de la commune d'Aucamville ;
Vu l'arrêté de mise en l'enquête publique n°2019-26 du 17/09/2019 ainsi que l'avis d'enquête publique unique ;
Vu les avis des personnes publiques associées, notamment l'avis favorable de l'Etat en date du 23 septembre 2019 ;
Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 25 juillet 2019 ;
Vu la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie n°2019-7740 en date du 23 septembre 2019 ;
Vu le dossier soumis à l'enquête publique unique du 7 octobre 2019 à 15h30 au 7 novembre 2019 à 18h30 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs ;
Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivé favorable du commissaire enquêteur en date du 22 décembre 2019 ;

Une procédure de modification du PLU de la Commune d'AUCAMVILLE a été lancée suite à la délibération n°2018.09.27-189 du 27 septembre 2018.

Par arrêté n°2019-1 du 12 juin 2019, Madame la Présidente de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne a précisé l'objet de la modification du PLU de la commune d'AUCAMVILLE,

Ces modifications portent sur :

- la modification du règlement des zones A et N
- la création d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- la modification de l'emprise au sol des zones UA, UB et A

Vu l'arrêté de mise en l'enquête publique n°2019-26 du 17/09/2019 ainsi que l'avis d'enquête publique unique ;

Vu les avis des personnes publiques associées, notamment l'avis favorable de l'Etat en date du 23 septembre 2019 ;

Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 25 juillet 2019 ;

Vu la décision de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Occitanie n°2019-7740 en date du 23 septembre 2019 ;

Vu le dossier soumis à l'enquête publique unique du 7 octobre 2019 à 15h30 au 7 novembre 2019 à 18h30 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis motivé favorable du commissaire enquêteur en date du 22 décembre 2019 ;

Considérant que ces modifications n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD),

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique unique, le projet de modification du PLU mis à la disposition du public a fait l'objet des modifications suivantes pour tenir compte des avis de l'Etat qui ont été joints au dossier d'enquête :

AR PREFECTURE

082-200066 (M. MARTY Patrick a quitté la salle avant le vote)
Regu le 29/01/2020

- 57 voix POUR
- 00 voix CONTRE
- 00 ABSTENTION

Labastide Saint Pierre, le 24 janvier 2020

La Présidente
Marie-Claude NEGRE

La Présidente certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :

De sa publication/notification :
.....24/01/2020.....

De sa transmission en Préfecture le :
.....29 JAN. 2020.....



LISTE DES PIÈCES

- 0 - Pièces Administratives
- 1 – Additif au Rapport de présentation
- 2 – Règlement écrit
- 3 – Extrait des Orientations d'aménagement et de Programmation
- 4 – Extrait du Règlement graphique

0 – PIÈCES ADMINISTRATIVES

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

| | |
|---|-----------|
| 1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION | 1 |
| 1 Préambule..... | 3 |
| 2 Objets de la modification | 4 |
| 3 Contexte de la modification..... | 5 |
| 3.1. Contexte géographique..... | 5 |
| 3.2. Contexte démographique..... | 6 |
| 3.3. Contexte supra-communal | 7 |
| 3.4. Etude des capacités de densification au sein du PLU actuel | 7 |
| 4 Justification de la procédure..... | 10 |
| 5 Justification des objets de la modification et évolution du document d'urbanisme | 11 |
| 5.1. Objet n°1 : Modifications d'articles du règlement écrit pour faciliter l'instruction et adapter le PLU aux besoins de la commune | 11 |
| 5.2. Objet n°2 : Adapter le règlement écrit et graphique à la densité présente dans la zone urbaine 17 | |
| 5.3. Objet n°3 : Encadrer la constructibilité concernant des parcelles libres dans les parties constructibles du PLU | 31 |
| 6 Incidences de la modification..... | 43 |
| 6.1. Récapitulatif des incidences sur le document d'urbanisme en vigueur | 43 |
| 6.2. Incidences sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie..... | 45 |
| 6.3. Incidences sur les documents supra-communaux..... | 48 |

1 PRÉAMBULE

Les principaux objectifs du présent document sont :

- D'actualiser les éléments du contexte local,
- De rappeler les objets de la modification du PLU,
- De justifier la procédure,
- D'explicitier les incidences de cette modification du document d'urbanisme.

2 OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune d'Aucamville, dans le cadre de la compétence transférée à la communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne, souhaite effectuer une 6^{ème} modification de son PLU, approuvé le 22/12/2009, de manière à :

- Encadrer l'urbanisation et la densification du village ;
- Adapter et modifier certains articles du règlement écrit qui ne sont plus adaptés au tissu urbain et aux situations rencontrées sur la commune.

| Objets de la modification | Pièces du dossier de PLU modifiées |
|---|--|
| Objet n°1 : Modifications d'articles du règlement écrit pour faciliter l'instruction et adapter le PLU aux besoins de la commune | <ul style="list-style-type: none">• Rapport de présentation• Règlement écrit |
| Objet n°2 : Adapter le règlement écrit et graphique à la densité présente dans la zone urbaine | <ul style="list-style-type: none">• Rapport de présentation• Règlement écrit• Règlement graphique |
| Objet n°3 : Encadrement de la constructibilité concernant des parcelles libres dans les parties actuellement urbanisées | <ul style="list-style-type: none">• Rapport de présentation• Règlement écrit• Règlement graphique• Orientations d'aménagement et de programmation |

3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION

3.1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Aucamville est une commune de 1 366 habitants au dernier recensement (INSEE, 2016), située au sud du département du Tarn-et-Garonne.

Elle se trouve à mi-distance entre Montauban (32 km) et Toulouse (36km).

Localisation de la commune d'Aucamville (82)

source : fond IGN, geoportail.gouv.fr



La commune dépend du canton de Verdun-sur-Garonne et elle est rattachée à la Communauté de Communes Grand Sud Tarn-et-Garonne, qui compte 25 communes et environ 41 000 habitants.

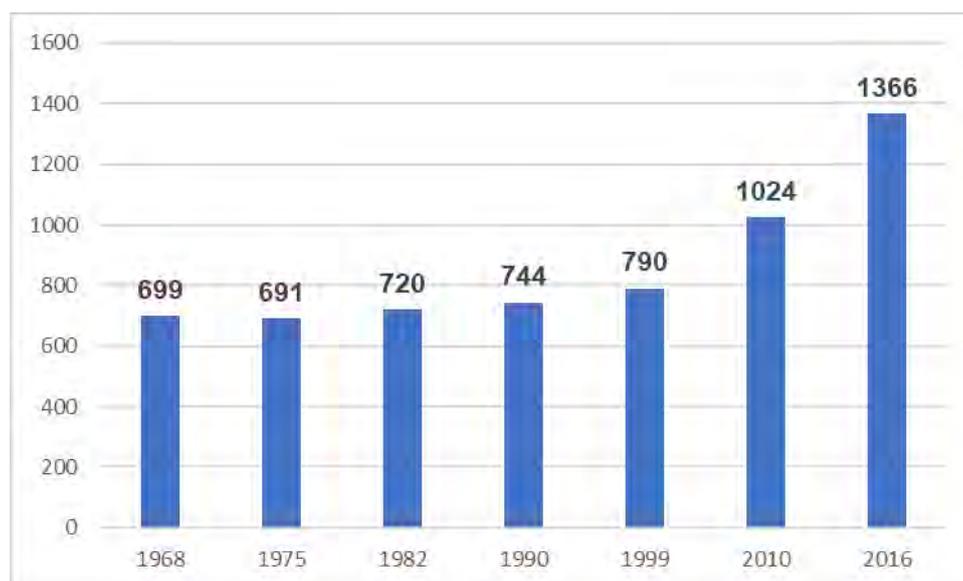
3.2. CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La commune d'Aucamville connaît une forte croissance démographique, grâce notamment à :

- Sa situation à mi-distance entre l'agglomération toulousaine et l'agglomération montalbanaise ;
- Sa proximité avec le pôle logistique multimodal d'Eurocentre, situé sur la commune de Castelnaud d'Estretfond, à environ 14 km.

Ainsi, tels que le fait apparaître et l'histogramme ci-après, si la commune a gagné environ 100 habitants en une trentaine d'années entre 1968 et 1999, la forte hausse démographique a lieu pendant les années 2000 et est confortée encore aujourd'hui, avec 576 habitants supplémentaires entre 1999 et 2016. Entre ces deux dates, la population a été multipliée par 1,7.

Croissance démographique entre 1968 et 2016, source : INSEE



Le **PADD du PLU en vigueur**, approuvé en 2009 prévoyait pour la commune une hausse démographique d'environ 30 habitants par an, soit environ 1 300 habitants à l'horizon 2020. Cet objectif est déjà atteint. La commune souhaite aujourd'hui une croissance démographique maîtrisée afin qu'elle soit en adéquation avec les équipements présents sur la commune et qu'elle permette de conserver le cadre de vie de qualité. L'enjeu est également de demeurer compatible avec le PLU en vigueur, qui prévoit des zones constructibles (urbaines et à urbaniser) bien supérieure au scénario démographique qui était celui de la commune dans le début des années 2010.

Afin de continuer à appliquer le PLU de la commune d'Aucamville, la projection d'environ 30 habitants supplémentaires chaque année doit être respectée.

L'objectif de cette modification est de veiller à ce que l'évolution démographique de la commune respecte cette prospective « au fil de l'eau », dans l'attente d'une révision générale du PLU.

Afin d'atteindre cet objectif, le PLU doit évoluer afin de n'accueillir qu'environ de 100 habitants maximum d'ici à 2025.

3.3. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

La commune, est intégrée dans la communauté de communes du Grand Sud Tarn et Garonne mais ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma de Cohérence Territorial.

3.4. ETUDE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION AU SEIN DU PLU ACTUEL

Les pièces règlementaires du PLU actuel permettent une urbanisation encore très importante et qui n'est pas compatible avec le PADD.

Des parcelles de grandes superficies sont aujourd'hui en zone constructible, dont la plupart sont en zone urbaine donc non couverte par une orientation d'aménagement.

Les surfaces libres au sein du PLU représentent 19 hectares, dont 7,7 hectares en zone urbaine, 2,3 hectares en zone à urbaniser ouverte et 9 hectares en zone à urbaniser fermée.

La carte ci-après recense les espaces constructibles disponibles au sein de la zone urbaine, après prise en compte des dernières autorisations d'urbanisme.

Capacités de densification dans le PLU actuel



Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, certificat d'urbanisme, déclaration préalable et permis de construire pour des maisons) déposées au cours des cinq dernières années (2014-2018) ont été étudiées pour réaliser la carte ci-dessus.

Cette étude a permis de mettre en avant qu'au cours des cinq dernières années, 24 logements ont été construits, en zone urbaine (U) et à urbaniser ouverte (1AU), sur des parcelles de superficies variées. Des logements individuels sont produits sur des parcelles de petite superficie dans le cadre d'opérations d'ensemble (environ 500m²) et à l'inverse des parcelles de plus grande taille accueillent de nouveaux logements individuels (1 000 à 3 000m²).

Bilan des permis de construire déposés pour des maisons individuelles entre 2014 et 2018 sur la commune d'Aucamville

| | Nombre de logements (PCMI) | Surface totale concernée (m²) | Taille moyenne des parcelles (m²) | |
|-------------|-----------------------------------|---|---|--|
| 2018 | 6 | 11103 | 1851 | Parcelles entre 3 917 et 884m ² |
| 2017 | 8 | 8488 | 1061 | Parcelles entre 1227 et 584 m ² |
| 2016 | 7 | 10495 | 1499 | Parcelles entre 2578 et 961 m ² |
| 2015 | 2 | 1414 | 707 | Parcelles de 893 et 521m ² |
| 2014 | 1 | 602 | 602 | Parcelle de 602m ² |
| | 24 | 32 102 | 1338 | |

Ce développement de l'habitat sur la commune démontre le besoin d'encadrer la constructibilité sur la commune afin de rester compatible avec les orientations du PADD mais également afin de pouvoir proposer aux habitants un niveau d'équipements et de réseaux suffisants et un cadre de vie rural de qualité. Aussi, toute réduction du potentiel constructible de la zone urbaine sera appropriée pour répondre à cet enjeu.

4 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et le programme d'orientations et d'actions. »

Comme l'indique l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ne nécessite pas une révision si les évolutions projetées si :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Ces dispositions ont été vérifiées préalablement. Les évolutions souhaitées sont possibles par une modification.

D'après l'article L153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas présent, la modification porte sur des projets (ajustement du coefficient d'emprise au sol, mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, éléments de protection...) qui majorent de plus de 20% les possibilités de construire d'une part et qui diminuent les droits à construire d'autre part.

De plus, les points précités ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable.

Pour mémoire, celui-ci se décline sous la forme d'orientations générales, qui sont :

- **Maîtriser et gérer les territoires urbanisés**
 - o Réaménagement de l'espace urbain (densification, mixité, équipements...)
 - o Préserver la qualité du cadre de vie (paysage, patrimoine...)
- **Favoriser les activités**
 - o Préserver et protéger l'activité agricole
 - o Développer les services et activités
- **Préserver les espaces naturels**
- **Prendre en compte les facteurs de risque naturels**
 - o Prévention des inondations
 - o Prévention des autres risques naturels.

5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

5.1. OBJET N°1 : MODIFICATIONS D'ARTICLES DU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR FACILITER L'INSTRUCTION ET ADAPTER LE PLU AUX BESOINS DE LA COMMUNE

5.1.1. Justification de la modification

Le règlement écrit du PLU, approuvé en 2009, nécessite des ajustements de certaines règles afin de faciliter l'instruction et de s'adapter aux besoins de la commune.

- **Dans les zones urbaines et à urbaniser :**

Au sein des zones UA, UB et 1AU, l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, fait la distinction entre les constructions existantes et les constructions nouvelles. L'objectif était de permettre un style plus contemporain pour les constructions nouvelles. Cependant, la commune souhaite à présent préserver l'harmonie des constructions au sein des zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB et 1AU) et souhaite à présent supprimer la distinction entre les constructions nouvelles et les constructions existantes.

- **Dans les zones agricoles et naturelles**

Au sein de la zone agricole et de la zone naturelle, la mairie d'Aucamville connaît des problèmes d'instruction avec un règlement écrit qui comporte des règles qui ne sont pas claires ou peu adaptée concernant l'évolution des habitations existantes en dehors de la zone constructible.

Ces habitations peuvent en effet bénéficier d'extensions et d'annexes mesurées, sous réserve de respecter le règlement écrit, en termes de densité, de distance entre plusieurs constructions, de hauteur...

Mais, dans un objectif de faciliter l'instruction et en cohérence avec le tissu local, la commune souhaite effectuer des ajustements mineurs ayant pour effet de clarifier la réglementation.

Au-delà de l'évolution de ces habitations existantes, la commune souhaite également permettre l'évolution des constructions à destination d'exploitation agricole existante au sein de la zone naturelle, car celles-ci sont bloquées par le règlement actuel.

Il ne s'agit cependant pas d'autoriser de nouvelles constructions agricoles, afin de respecter le caractère naturel de la zone.

5.1.2. Incidences sur le document d'urbanisme

- **Sur le PADD**

Cet objet ne remet pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- **Sur le règlement graphique et sur les OAP**

Le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas concernés par le présent objet.

- **Sur le règlement écrit**

Le règlement écrit est modifié comme suit :

| Zones UA, UB et 1AU | | |
|--------------------------------------|--|--|
| | Avant modification | Après modification |
| Article 11 – Aspect extérieur | <p>1. <u>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES</u></p> <p>(...)</p> <p>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.</p> <p><i>a. Restauration et modification des constructions existantes</i> Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées:</p> <p>(...)</p> <p><i>b. Constructions nouvelles</i> Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.</p> | <p>1. <u>PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES</u></p> <p>(...)</p> <p>2. DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.</p> <p><i>a. Restauration et modification des constructions existantes</i> Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées:</p> <p>(...)</p> <p><i>b. Constructions nouvelles</i> Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes. Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant.</p> |

| Zone A | | |
|--|---|--|
| | Avant modification | Après modification |
| Article 2 – Type d’occupation ou d’utilisation des sols soumises à des conditions particulières | <p>1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l’activité agricole, ainsi que l’extension des bâtiments agricoles existants si elle est liée et nécessaire à l’activité agricole. (...)</p> <p>7. Les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. L’extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 150 m² 1.</p> <p>8. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles doivent être liées à une habitation existante et implantées à un maximum de 10 m du bâtiment d’habitation - elles ne doivent pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, - leur surface de plancher ne doit pas excéder 50 m². | <p>1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l’activité agricole, ainsi que l’extension des bâtiments agricoles existants si elle est liée et nécessaire à l’activité agricole. (...)</p> <p>7. Les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. L’extension maximale des bâtiments d’habitation ne pourra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante de l’emprise au sol existante ou 50m² d’emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 150 250 m² 2.</p> <p>8. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles doivent être liées à une habitation existante et implantées à un maximum de 10 m du bâtiment d’habitation - elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d’habitation - elles ne doivent pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site, - leur surface de plancher emprise au sol ne doit pas excéder 50 m². |

1 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 300 m².

2 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher ~~300~~ 500 m².

| Zone N | | |
|--|---|---|
| | Avant modification | Après modification |
| Article 2 – Type d’occupation ou d’utilisation des sols soumises à des conditions particulières | <p><u>Dans la zone N sont admis :</u></p> <p>1. Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières à l’exclusion de toutes habitations.</p> <p>2. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, - les équipements soient suffisants, - les constructions n’aggravent pas les risques et la qualité environnementale. - Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d’habitations, ou d’hébergements hôteliers ou d’activités d’agritourisme. <p>3. Les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. L’extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 150 m² 3.</p> | <p><u>Dans la zone N sont admis :</u></p> <p>1. Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières à l’exclusion de toutes habitations.</p> <p>2. Les extensions de bâtiments agricoles existants.</p> <p>2 3. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, - les équipements soient suffisants, - les constructions n’aggravent pas les risques et la qualité environnementale. - Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d’habitations, ou d’hébergements hôteliers ou d’activités d’agritourisme. <p>3 4. Les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. L’extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante de l’emprise au sol existante ou 50m² d’emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 150 250 m² 4.</p> |

3 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 300 m².

4 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher ~~300~~ **500** m².

| | | |
|--|---|---|
| | <p>4. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles doivent être liées à une habitation existante et implantées à un maximum de 10 m du bâtiment d'habitation - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - leur surface de plancher ne doit pas excéder 50 m². <p>5. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6. En zone inondable, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI : L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans les zones désignées dans le zonage.</p> <p>Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRI.</p> | <p>4 5. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles doivent être liées à une habitation existante et implantées à un maximum de 10 m du bâtiment d'habitation - elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation - elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - leur surface de plancher emprise au sol ne doit pas excéder 50 m². <p>5 6. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6 7. En zone inondable, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI : L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans les zones désignées dans le zonage.</p> <p>Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRI.</p> |
|--|---|---|

5.2. OBJET N°2 : ADAPTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE À LA DENSITÉ PRÉSENTE
DANS LA ZONE URBAINE

5.2.1. Justification de la modification

Le cœur de village de la commune d'Aucamville est composé d'un tissu urbain ancien, aligné sur rue mais également d'un tissu pavillonnaire relativement ancien, avec une densité peu importante. De plus, le Plan Local d'Urbanisme d'Aucamville a permis sur la commune, depuis une dizaine d'années, une urbanisation avec des formes très variées.

Le règlement écrit associé au règlement graphique ne permet pas de s'adapter à l'urbanisation du territoire qui a évolué. En effet, la densité élevée des constructions récentes et les fortes disparités dans chaque zone urbaine ont pour conséquences des difficultés d'instruction, notamment vis-à-vis de l'emprise au sol fixée qui bloque les demandes de réalisation d'extensions et d'annexes. Un coefficient d'emprise au sol est effectivement fixé par défaut à 0,2 au maximum pour toutes les zones urbaines mixtes, hors cœur du village (zones UB et 1AU).

Diversité des tissus bâtis et de densité dans la zone agglomérée d'Aucamville



**Zone 1AU PLU avant modification –
Sigalières**

- Environ 40 logements/ha (70 logements sur 1.7ha)
- Parcelles d'environ 200m²
- Emprise au sol d'environ 50%



Zones UB et 1AU du PLU avant modification – Château d'eau

- Environ 20 logements/ha
- Parcelles d'environ 500m²
- Emprise au sol comprise entre 20 et 40%



Zone UB PLU avant modification – Rue Paul Majorel

- Environ 33 logements/ha
- Parcelles d'environ 300m²
- Emprise au sol d'environ 35%



Zone UB PLU avant modification – Chemin de la Rougette

- Environ 10 logements/ha
- Parcelles d'environ 1 000m²
- Emprise au sol comprise entre 15 et 30%



**Zone UB du PLU avant modification –
Habitations diffuses**

- Environ 5 logements/ha
- Parcelles d'environ 2 000m²
- Emprise au sol comprise entre 10 et 15%

Afin de s'adapter à ces différences de forme d'habitat et de tissu urbaine, le découpage des zones urbaines et à urbaniser est revu, ainsi que le coefficient d'emprise au sol.

5.2.2. Incidences sur le document d'urbanisme

- **Sur le PADD**

Cet objet ne remet pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- **Sur les OAP**

Cet objet n'a pas d'incidence sur les OAP.

- **Sur le règlement graphique**

La zone urbaine est retravaillée en fonction du tissu et de la forme urbaine, afin de pouvoir adapter la règle pour chaque type de tissu :

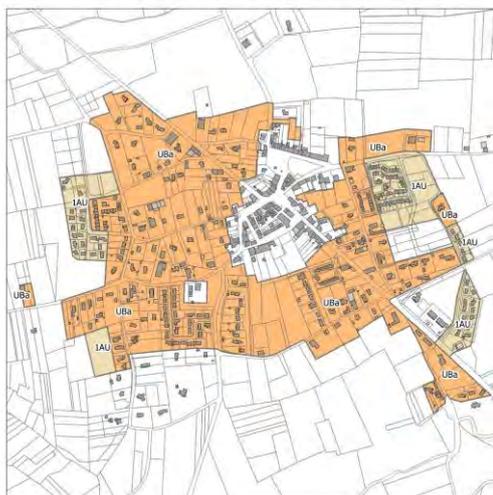
- **Evolution du secteur UBa :**

Le secteur UBa correspond, dans le PLU avant modification, aux extensions urbaines du village dense en assainissement collectif.

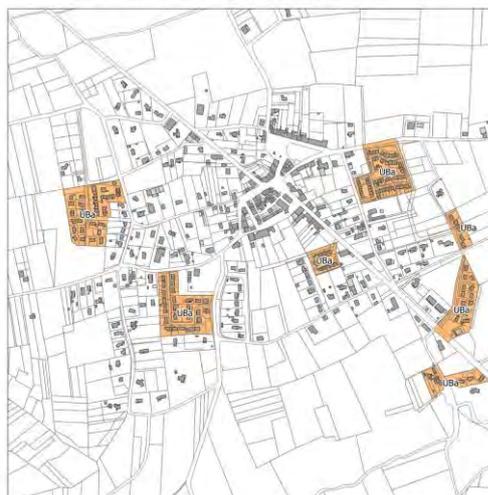
La modification a pour effet de restreindre la zone UBa aux quartiers récents et denses, dont l'emprise au sol est déjà très importante. La nouvelle zone UBa comprend des quartiers qui étaient déjà en zone urbaine, ainsi que des opérations d'ensembles récemment réalisées qui étaient en zone à urbaniser (1AU) et qui sont à présents entièrement construites.

Evolution du secteur UBa

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Le coefficient d'emprise au sol est porté à 0,6 au maximum pour le secteur UBa, ainsi que pour les zones 1AU restant à urbaniser.

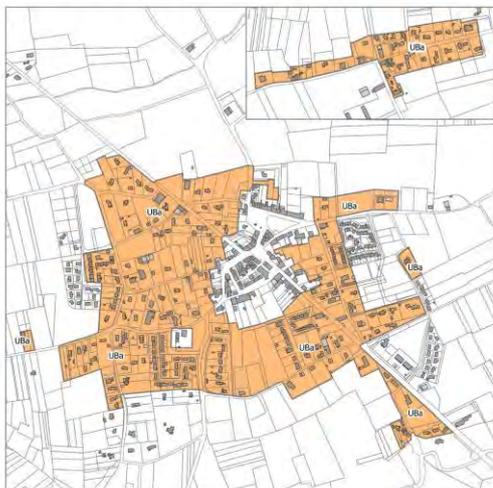
- Création d'un **secteur UBb** :

Le secteur UBb correspond, dans le PLU avant modification, aux hameaux et extensions urbaines pavillonnaires moins denses en assainissement autonome. La modification crée un

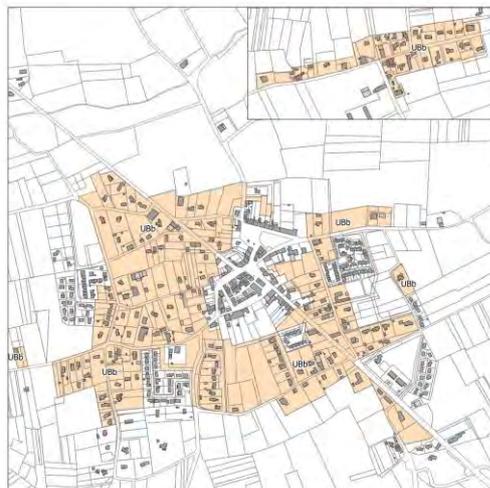
secteur supplémentaire, qui a pour effet d'intégrer les parcelles auparavant en UBa qui ont une moindre densité mais un assainissement collectif.

Evolution du secteur UBb

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



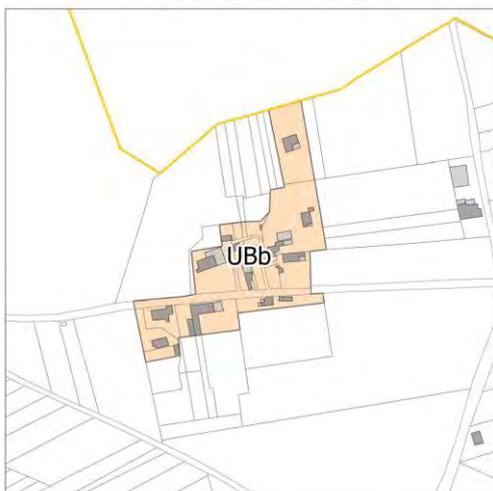
Le coefficient d'emprise au sol est porté à 0,4 au maximum pour le secteur UBb.

- Evolution de l'actuel secteur UBb :

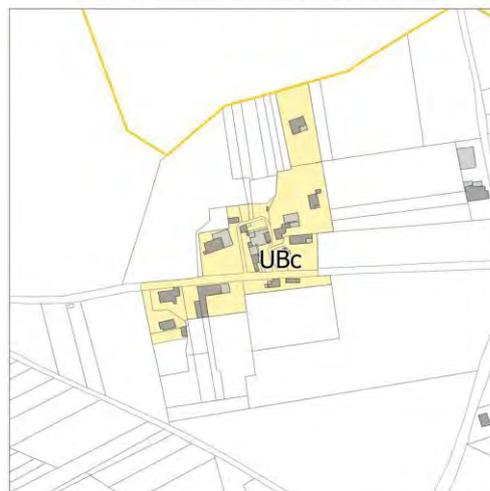
Une zone de hameau, au lieu-dit Les Pessots, est en assainissement autonome. Elle était donc classée en zone UBb. Au vu de la modification précédente, un secteur UBc est créé pour cette zone spécifiquement.

Evolution d'une partie du secteur UBb en UBc

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



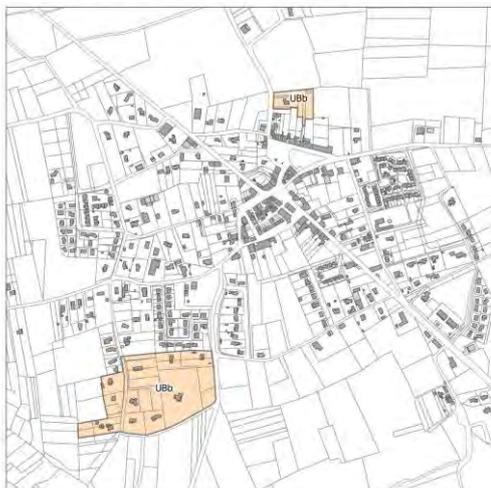
Le coefficient d'emprise au sol est conservé à 0,2 au maximum pour ce secteur UBc.

Deux secteurs qui étaient en zone UBb (assainissement autonome) ont une densité faible et ne sont pas raccordés aux réseaux. Le choix est fait de les classer en zone 2AU (zone à

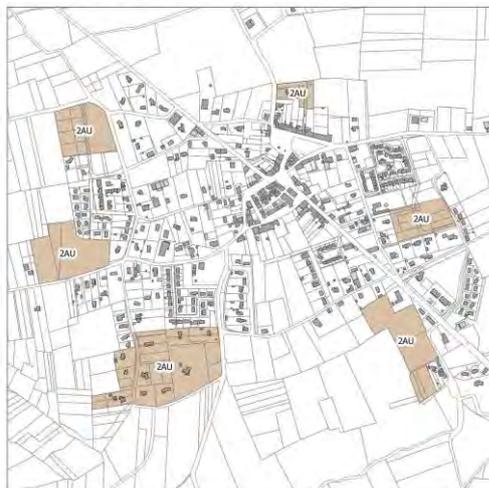
urbaniser fermée). Une modification du PLU permettrait de les ouvrir à terme. Ce point est également traité dans l'objet n°3 de la présente modification (point 5.3.).

Evolution du secteur UBb

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



- **Sur le règlement écrit**

Le règlement écrit est modifié comme suit :

| Dispositions générales | | |
|---|---|---|
| | Avant modification | Après modification |
| <p>Article 7 8 – Division du territoire en zones</p> | <p>Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.</p> <p>LES ZONES URBAINES, auxquelles s’appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UA, noyau urbain dense de la commune composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l’assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l’habitat et des activités à caractère central. - La zone UB correspond à la première couronne périurbaine de la commune ayant vocation principale d’habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un secteur Uba en assainissement collectif ▶ Un secteur UBb en assainissement autonome - La zone UE est destinée aux aménagements collectifs. - La zone UC, destinée à accueillir des activités de commerce et de service. <p>(...)</p> | <p>Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.</p> <p>LES ZONES URBAINES, auxquelles s’appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UA, noyau urbain dense de la commune composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l’assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l’habitat et des activités à caractère central. - La zone UB correspond à la première couronne périurbaine de la commune ayant vocation principale d’habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un secteur UBa, composé d’extensions urbaines denses du village, en assainissement collectif ▶ Un secteur UBb, composé de hameaux et d’extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif ▶ Un secteur UBb UBc en assainissement autonome - La zone UE est destinée aux aménagements collectifs. - La zone UC, destinée à accueillir des activités de commerce et de service. <p>(...)</p> |

| Zone UB | | |
|-----------------------------------|--|--|
| Caractère de la zone | (...) Cette zone comprend deux secteurs : - Secteur UBa : desservi par l'assainissement collectif - Secteur UBb : desservi par l'assainissement autonome (...) | (...) Cette zone comprend deux trois secteurs : - Secteur UBa : composé des extensions urbaines denses, desservi par l'assainissement collectif - Secteur UBb : composé des hameaux et des extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif - Secteur UBb UBc : desservi par l'assainissement autonome (...) |
| Article 9 – Emprise au sol | Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.2. | Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2 Pour le secteur UBa : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.6. Pour le secteur UBb : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.4. Pour le secteur UBc : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.2. |

| Zone 1AU | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Article 9 – Emprise au sol | Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.2. | Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2 Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximal de 0.6. |

| Zone 2AU | | |
|----------|---|---|
| | La zone 2AU , comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la RD n°3 : Fondemenge, Sigalères, | La zone 2AU , comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la RD n°3 : Fondemenge, Sigalères, La Tranchée et Biaugnette. Ces |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Caractère de la zone</p> | <p>et Biauguette. Ces zones, en continuité des zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme. Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique. Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements. L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.</p> <p>Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.</p> | <p>zones, en continuité des zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme. Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique. Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements. L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.</p> <p>Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.</p> |
| <p>Article 2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières</p> | <p>Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics.</p> | <p>Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics ; Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.</p> |
| <p>Article 6 – Implantation des constructions par</p> | <p>Néant.</p> | <p>Néant Les annexes des constructions existantes devront respecter un</p> |

| | | |
|--|--------|--|
| rapport aux voies et emprises publiques | | retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite des voies et emprises publiques. L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions. |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Néant. | Néant Les annexes des constructions existantes devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres. L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions. |
| Article 9 – Emprise au sol des constructions | Néant. | Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.4. |
| Article 10 – Hauteur des constructions | Néant. | La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle. |
| Article 11 – Aspect extérieur | Néant. | <u>1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES</u> Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par : <ul style="list-style-type: none"> - la simplicité et les proportions de leur volume ; - l'unité et la qualité des matériaux ; - l'harmonie des couleurs. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites. Sont interdits : |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;- Les toitures à une seule pente pour les habitations. <p>Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.</p> <p>En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.</p> <p><u>2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</u></p> <p>Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :</p> <p>► Façades</p> <p>Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>► <i>Couvertures</i> Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment. Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %. La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul. Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.</p> <p>► <i>Ouvertures</i> Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces. Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution. Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle. Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferroserie, garde-corps, balustrade...).</p> <p>► <i>Les clôtures</i> Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.</p> <p><u>Clôtures sur route départementale</u> Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferroserie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.</p> <p><u>Clôtures sur voie ou rue</u> Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m. <p><u>Clôtures séparatives</u> La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m. <p><u>Précisions relatives aux haies.</u> Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants. Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.</p> <p>Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| | | ceux utilisés pour l'habitation. |
|--|--|----------------------------------|

5.3. OBJET N°3 : ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITÉ CONCERNANT DES PARCELLES LIBRES DANS LES PARTIES CONSTRUCTIBLES DU PLU

5.3.1. Justification de la modification

Parmi les espaces libres au sein de la zone constructible repérés dans la partie « Etude des capacités de densification au sein du PLU actuel », qui représentent plus de 19 hectares, huit secteurs ont été repérés en raison de leur superficie importante, de leur localisation centrale sur la commune, de la nécessité d'encadrer une opération d'ensemble par exemple, ou de la présence insuffisante des réseaux.

Cette étude se justifie par la nécessité de respecter les objectifs du PADD et par les capacités de la commune à accueillir de nouveaux habitants en raison de

Sites non bâtis au sein de la zone urbaine retenus pour une étude approfondie et un encadrement de la constructibilité



5.3.2. Incidences sur le document d'urbanisme

- Mise en place d'OAP sur les sites 1, 2, 4 et 5

La modification a pour effet de créer des orientations d'aménagement sur quatre des sites pré-fléchés afin d'encadrer les conditions de leur constructibilité (desserte, préservation de la trame verte, implantation, densité...).

Les orientations d'aménagements créées comportent une description du site, une carte de localisation associée à une ou deux photos, des enjeux et des principes d'aménagement associés à un schéma d'aménagement. Dans le cadre de l'élaboration de la modification, des esquisses d'aménagement plus précises ont été créées afin d'aider à la projection, notamment sur l'implantation des constructions et leur densité. Elles ne sont pas opposables car non intégrées dans les OAP, afin de ne pas bloquer de futurs projets, mais sont présentées ci-après.

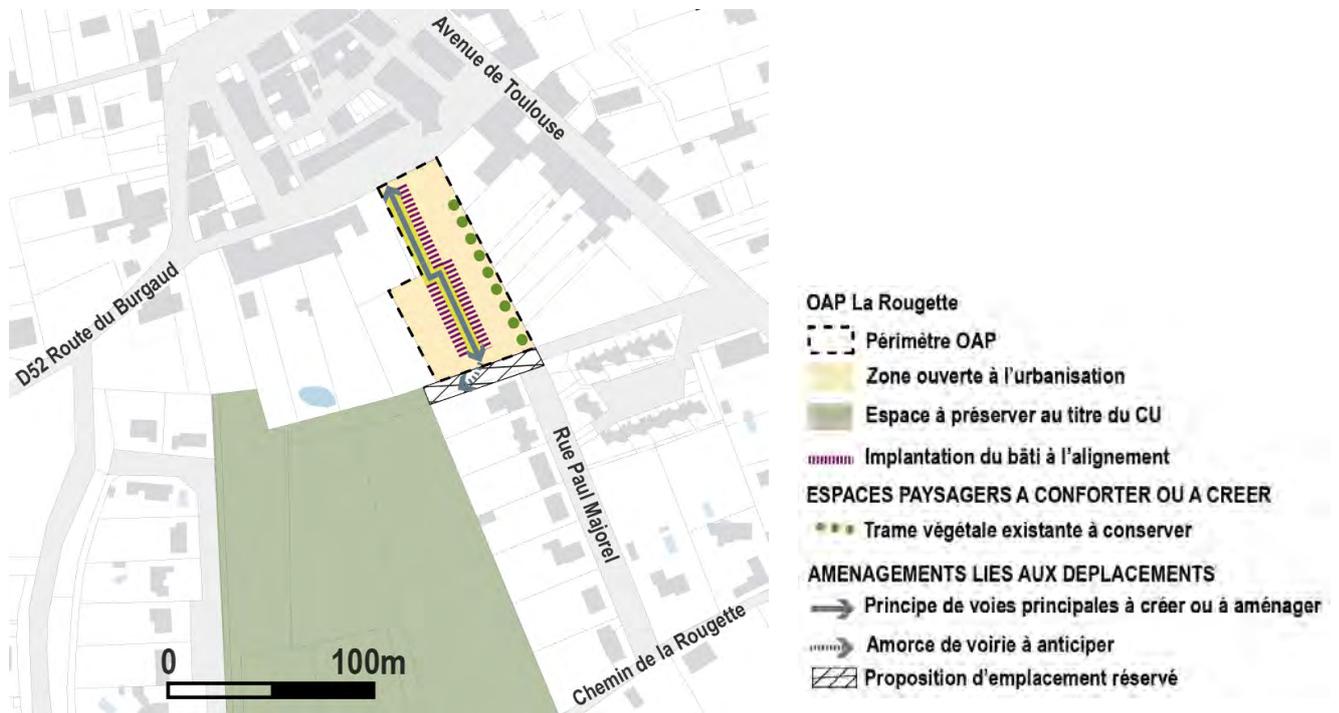
o Site 1, la Rougette

Le site est localisé en plein cœur du centre du village, à proximité de l'avenue de Toulouse et sur la route du Burgaud (RD 52). Il est entouré du bâti dense du centre ancien de la commune, qui est constitué de maisons de villages mitoyennes alignées sur la rue. Dans la continuité du site, au sud, se trouve un parc privé qui constitue à ce jour un espace de respiration dans la continuité du village. Le site est entouré d'un mur de clôture.



Les enjeux sont de densifier ce secteur en continuité immédiate du village, de limiter le nombre d'accès à créer et d'anticiper une potentielle urbanisation du site au sud.

Schéma opposable (OAP)



Esquisse d'aménagement non opposable

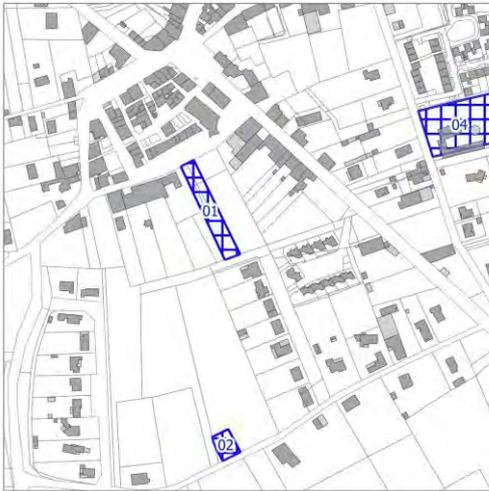
Proposition des architecte et paysagiste conseils de l'Etat – DDT 82



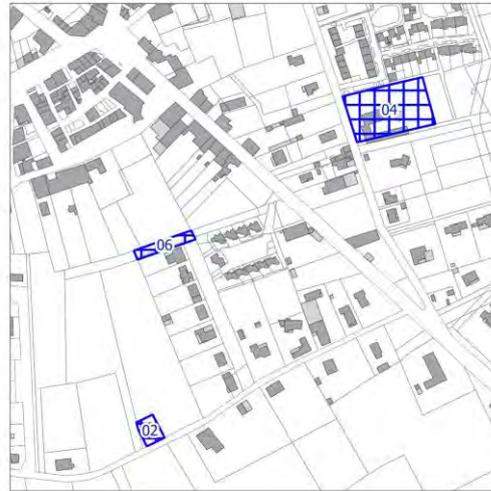
La création de cette orientation d'aménagement et de programmation est l'occasion pour la commune de mettre à jour les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement du site. L'emplacement réservé n°1 est à supprimer car la voirie à créer le sera lors de l'aménagement du site et ne sera pas porté par la commune. A l'inverse, un agrandissement est nécessaire pour permettre une sortie vers la rue Paul Majorel.

Ajout d'un emplacement réservé et suppression d'un autre

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



o Site 2, Padouens

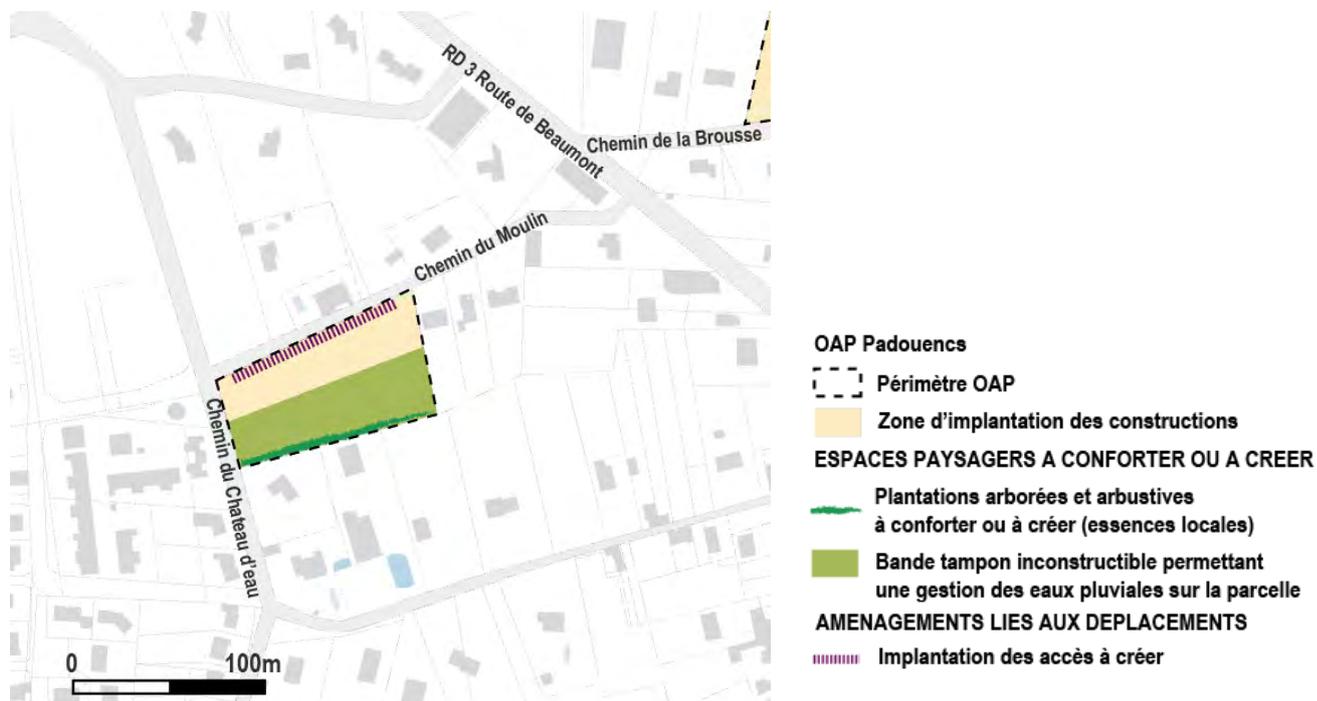
Le site est localisé au nord de la zone agglomérée de la commune, entre le Chemin du Moulin et le Chemin du Château d'eau, à proximité de la RD 3, près du village. Une opération récente est située à proximité, avec une densité relativement élevée. Un bâtiment agricole est également présent en bordure de site, au sud (vue 2). Trois maisons ont récemment été construites, sur des parcelles d'environ 1 400m² (vue 1).

Le site est occupé par une prairie, repérée au registre parcellaire graphique comme un terrain gelé.



Les enjeux sont de continuer l'urbanisation du secteur situé en continuité de parcelles déjà bâties tout en prenant en compte l'activité agricole présente au sud du site.

Schéma opposable (OAP)



Esquisse d'aménagement non opposable

Proposition des architecte et paysagiste conseils de l'Etat – DDT 82



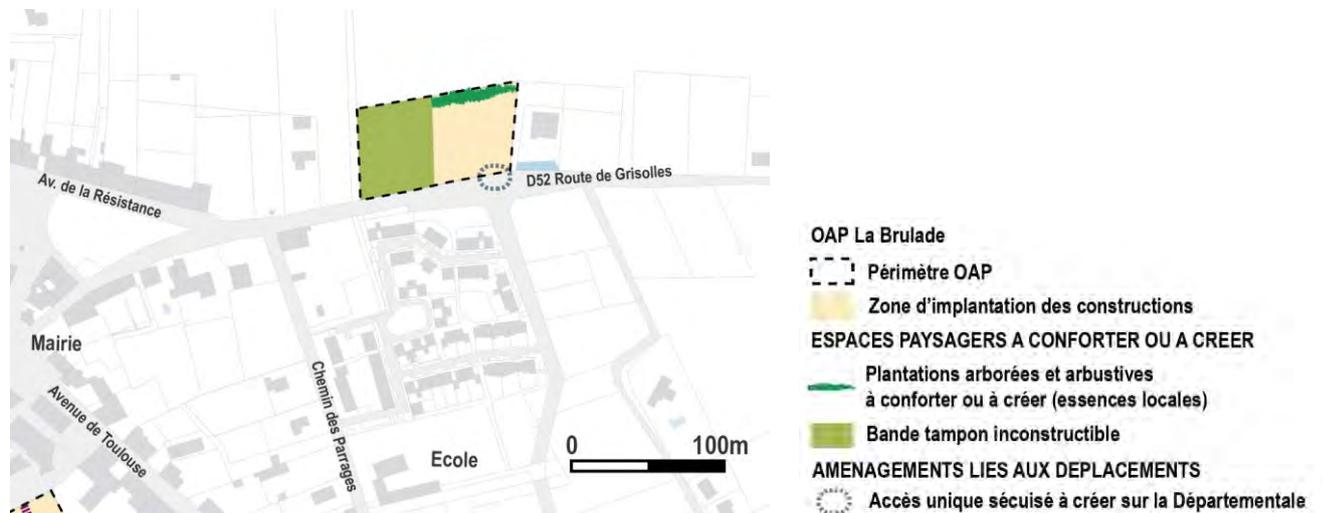
○ **Site 4, La Brulade**

Le site est localisé en sortie de village est, sur la route de Grisolles (RD 82). Il est entouré de vastes terrains agricoles et fait face à une opération d'ensemble récente, correspondant à une zone à urbaniser du PLU approuvé en 2009. La densité environnante est de 50 logements/ha pour l'opération d'ensemble (parcelles d'environ 200m²) et de 5 logements/ha pour les habitations individuelles plus anciennes (parcelles d'environ 2 000m²). Le site est occupé par une prairie et est entouré de vergers sur sa partie ouest.



Les enjeux sont de sécuriser un accès unique sur la route départementale et de veiller aux enjeux de visibilité et de cohabitation avec la zone agricole environnante et notamment les vergers à l'ouest du site.

Schéma opposable (OAP)



Esquisse d'aménagement non opposable

Proposition des architecte et paysagiste conseils de l'Etat – DDT 82



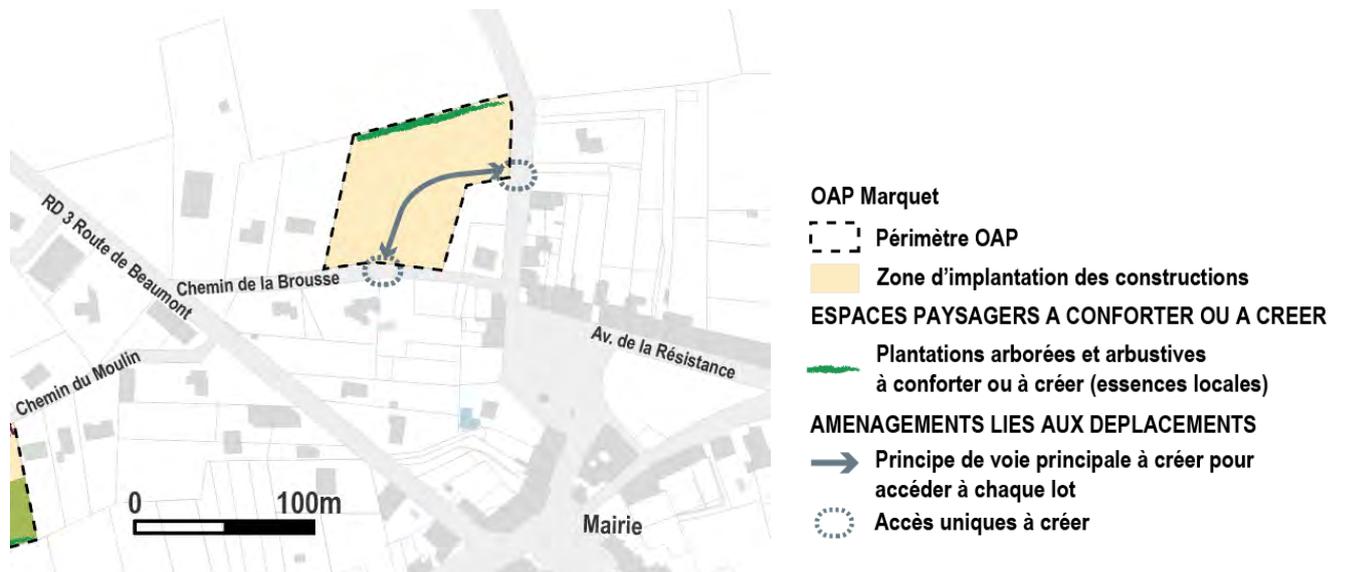
○ **Site 5, Marquet**

Le site est localisé en limite nord de la zone agglomérée de la commune, en bordure du chemin de la Brousse, à proximité de la route de Beaumont (RD 3). Actuellement, le site est occupé par une prairie. Cette OAP est située en limite du village historique et est entouré de bâtis diffus peu dense.



Les enjeux sont de densifier le tissu urbain existant et de veiller à la transition avec les espaces agricoles situés à proximité.

Schéma opposable (OAP)



Esquisse d'aménagement non opposable

Proposition des architecte et paysagiste conseils de l'Etat – DDT 82



- Mise en place de deux éléments du paysage à préserver au titre du Code de l'Urbanisme sur les sites 3 et 6

Les sites 3 et 6 sont classés en espace à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme du fait de leur nature de parcs privés arborés. Le règlement graphique est modifié dans ce sens et une règle est mise en place dans le règlement écrit.

Site 3



Vue 1



Vue 2



Site 6



Vue 1

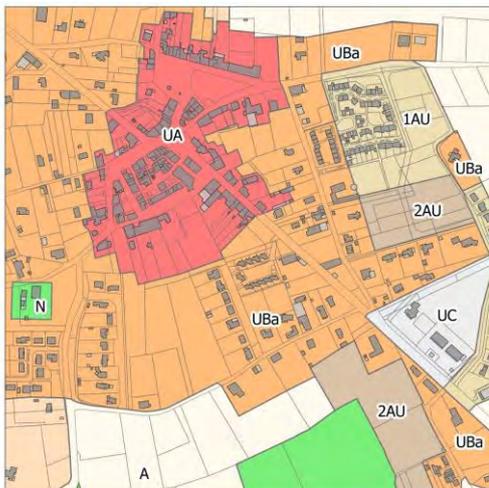


Vue 2

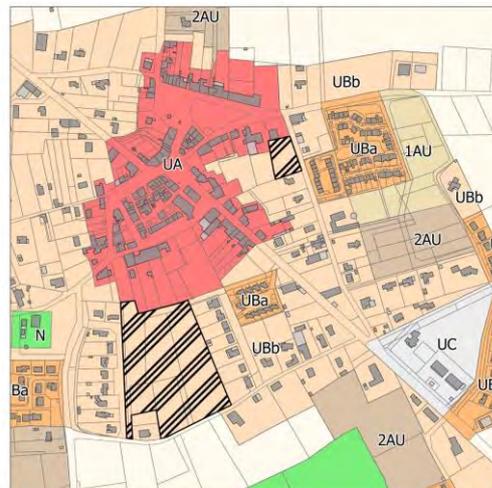


Evolution du règlement graphique pour intégrer ces deux sites à préserver pour des motifs écologiques

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



Le règlement écrit est également modifié pour intégrer des dispositions propres aux espaces préservés par le classement en L151-23 du Code de l'Urbanisme.

| Dispositions générales | | |
|--|--------------------|--|
| | Avant modification | Après modification |
| Article 7 – Espace à préservé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme | / | <p><u>ARTICLE 7 – ESPACE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME</u></p> <p>Dans les espaces délimités en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux d'entretien ou de restauration, - Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics, - Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné. <p>Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres d'essences locales, à proximité de l'arbre abattu.</p> <p>Tous travaux, (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.</p> <p>Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.</p> |

6 INCIDENCES DE LA MODIFICATION

6.1. RÉCAPITULATIF DES INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

6.1.1. Incidences sur le PADD

Les grandes orientations du PADD ne sont pas remises en cause par la présente modification du PLU.

Au contraire, l'encadrement de la densité au sein de la zone urbaine permet de respecter le scénario « au fil de l'eau » prévu dans le PLU approuvé en 2009.

6.1.2. Incidences sur le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié par les objets n°1 et 2 de la modification.
Les zones UA, UB, 1AU, A et N sont concernées.

Se référer au document 2 – Règlement écrit

6.1.3. Incidences sur les orientations d'aménagement et de programmation

Quatre OAP sont créés sur des parcelles non bâties de la zone urbaine.

Se référer au document 3 – OAP

6.1.4. Incidences sur le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour :

- Ajouter des périmètres d'OAP sur les zones 1AU et les zones urbaines sur lesquelles des OAP ont été créées ;
- Réorganiser la zone urbaine mixte (UB) par la mise en place de trois secteurs au lieu de deux avant modification et par intégration de zones 1AU dans la zone urbaine ;
- Classer en zone 2AU de deux sites précédemment en UBb ;
- Protéger deux sites de l'urbanisation au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Supprimer un emplacement réservé et création d'un autre.

Se référer au document 4 – Extrait du règlement graphique

Evolution des surfaces par zone du Plan Local d'Urbanisme

| PLU avant modification (numérisé en 2019) | | 6 ^{ème} modification du PLU | |
|--|---------------|---|---------------|
| Zone | Surface en ha | Zone | Surface en ha |
| UA | 9,58 | UA | 9,58 |
| UBa | 53,32 | UBa | 9,34 |
| UBb | 8,27 | UBb | 48,80 |
| UC | 2,27 | UBc | 1,92 |
| UE | 2,00 | UC | 2,27 |
| 1AU | 8,54 | UE | 2,00 |
| 1AUe | 0,83 | 1AU | 3,72 |
| 1AUx | 2,50 | 1AUe | 0,83 |
| 2AU | 8,69 | 1AUx | 2,50 |
| 2AUx | 2,21 | 2AU | 15,05 |
| A | 1846,01 | 2AUx | 2,21 |
| N | 346,77 | A | 1846,01 |
| TOTAL | 2291 | N | 346,77 |
| | | TOTAL | 2291 |

Comparaison des surfaces avant et après la présente modification

| Zone | PLU actuel | 6 ^{ème} Modif du PLU | Différence |
|--------------|--------------|----------------------------------|-------------|
| UBa | 53,32 | 9,34 | -43,97 |
| UBb | 8,27 | 48,80 | 40,52 |
| UBc | 0,00 | 1,92 | 1,92 |
| 1AU | 8,54 | 3,72 | -4,82 |
| 2AU | 8,69 | 15,05 | 6,36 |
| TOTAL | 70,13 | 63,78 | 0,00 |

La superficie des zones ayant bénéficié d'une protection par la mise en place de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est de 3,04 hectares.

6.2. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL, LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

6.2.1. **Prise en compte dans la modification**

La modification porte notamment sur la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des terrains non bâtis en zone urbaine. Les OAP prennent en compte la trame verte existante, en proposant de la conserver quand elle existe ou de créer des éléments de transition paysagère par la plantation de haies, par exemple. Des bandes tampons inconstructibles végétalisées sont également prévues pour certains des sites, afin de veiller aux enjeux de covisibilité et de cohabitation entre les différents espaces et les différentes fonctions.

Les modifications de règlement écrit n'ont pas d'incidence sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie. Elles permettront cependant aux habitations de pouvoir évoluer, que ce soit en zone urbaine ou en zone agricole et naturelle.

Deux espaces sont classés comme étant à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui a pour effet notamment de préserver la nature en ville.

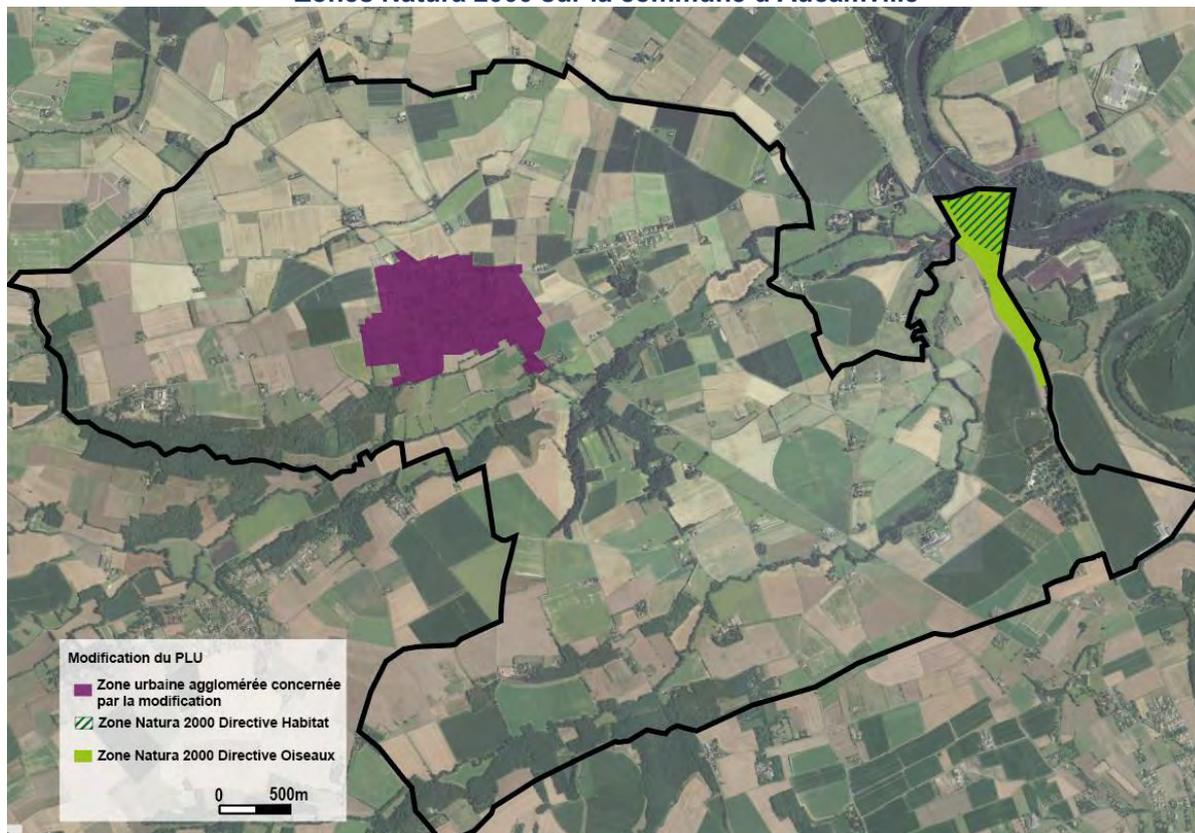
La modification, qui a pour objectif d'encadrer la constructibilité sur des terrains au sein des parties actuellement urbanisées de la commune d'Aucamville a donc des effets positifs sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie.

6.2.2. Les zones Natura 2000

La commune d'Aucamville est concernée par deux zones Natura 2000 :

- Zone Natura 2000 Directive Habitat « FR7301822 – Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »
- Zone Natura 2000 Directive Oiseaux « FR7312014 – Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »

Zones Natura 2000 sur la commune d'Aucamville



Aucun des objets de la modification n'aura d'impact sur la zone Natura 2000 qui se trouve à environ 3.5 kilomètres du centre du village. En effet, la modification n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone et souhaite au contraire encadrer au mieux la densification de son territoire.

6.2.3. Les ZNIEFF

La commune est concernée par plusieurs ZNIEFF :

Ces ZNIEFF concernent des terrains qui sont tous également concernés par les zones Natura 2000 sur la commune. Pour les mêmes raisons que pour les zones Natura 2000.

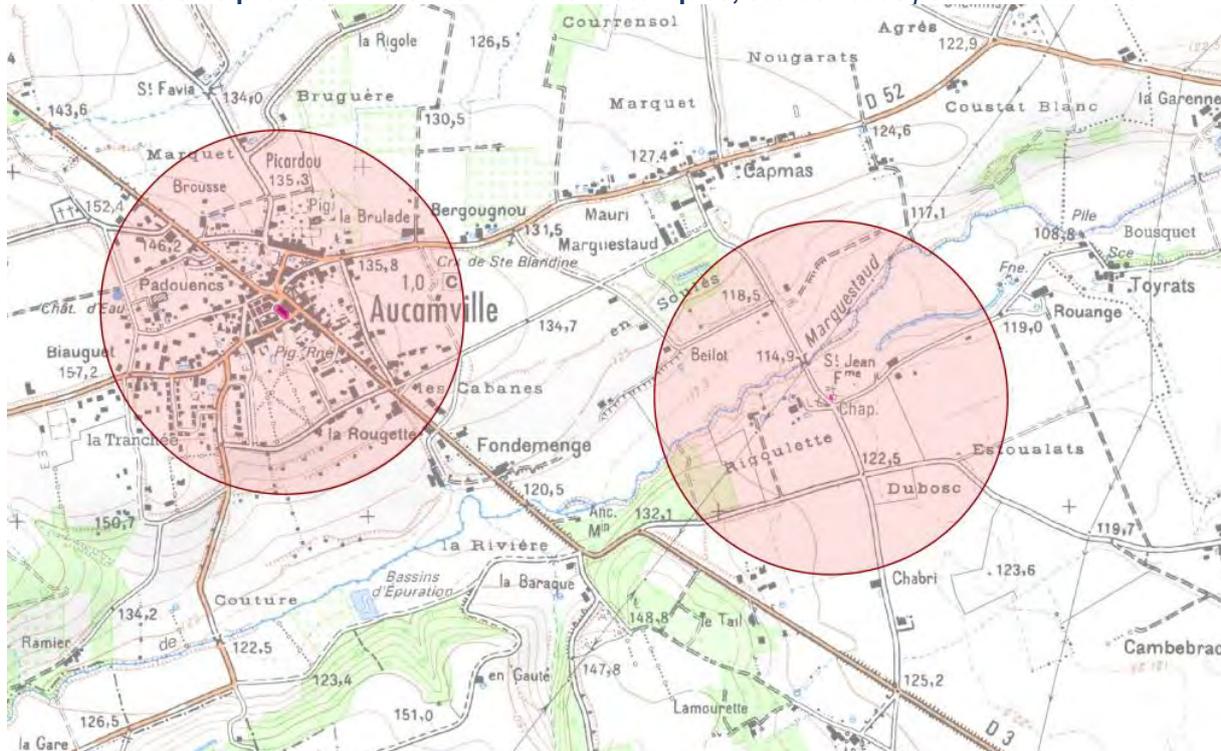
6.2.4. Les périmètres de protection des monuments historiques

La commune d'Aucamville est concernée par deux périmètres de protection des monuments historiques, relatifs à :

- L'église Saint-Martin, site inscrit implanté sur la commune d'Aucamville
- La chapelle Saint Jean Baptiste, site inscrit de la commune d'Aucamville

Les modifications visées par les objets n°2 et 3 sont toutes intégrées dans le périmètre de l'église Saint Martin. Cependant, aucune des modifications n'a pour effet de dégrader le paysage ou le cadre de vie, il s'agit au contraire d'encadrer l'aménagement de la zone urbaine et notamment sa densification. L'objectif poursuivi par la commune est d'organiser au mieux la densification de son territoire tout en conservant l'identité de son village.

Périmètre de protection des monuments historiques, source : atlas.patrimoines.culture.fr



6.3. INCIDENCES SUR LES RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

6.3.1. La défense incendie

La présente modification a des incidences potentielles en matière de défense incendie, aussi des dispositifs sont demandés sur certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.3.2. L'assainissement collectif

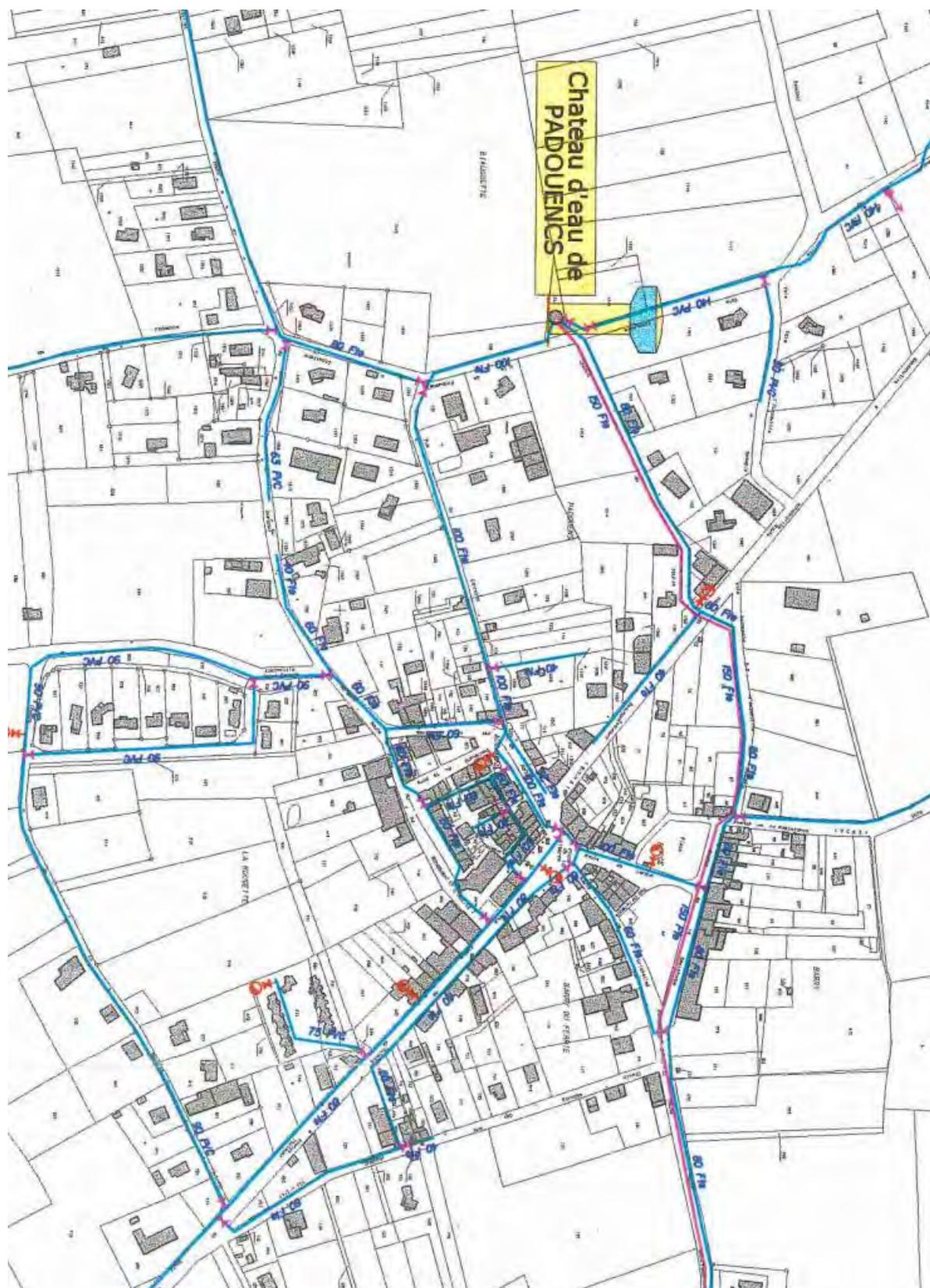
La capacité de la station d'épuration est de 1500 équivalents habitants, la charge actuelle est de 800 Eq.hab. Aussi, la présente modification n'aura pas d'incidence particulière sur ce point.

6.3.3. L'assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales peut être problématique sur certains sites concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de la présente modification. Aussi, des éléments de réponse sont portés pour deux OAP.

6.3.4. L'adduction en eau potable

Comme l'illustre l'extrait du plan du réseau d'eau potable transmis par le syndicat de Grisolles, le réseau d'eau potable sur le bourg présente des caractéristiques satisfaisantes et ne présente pas d'enjeu ou de problème particulier pour les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le cadre de la présente modification du PLU.

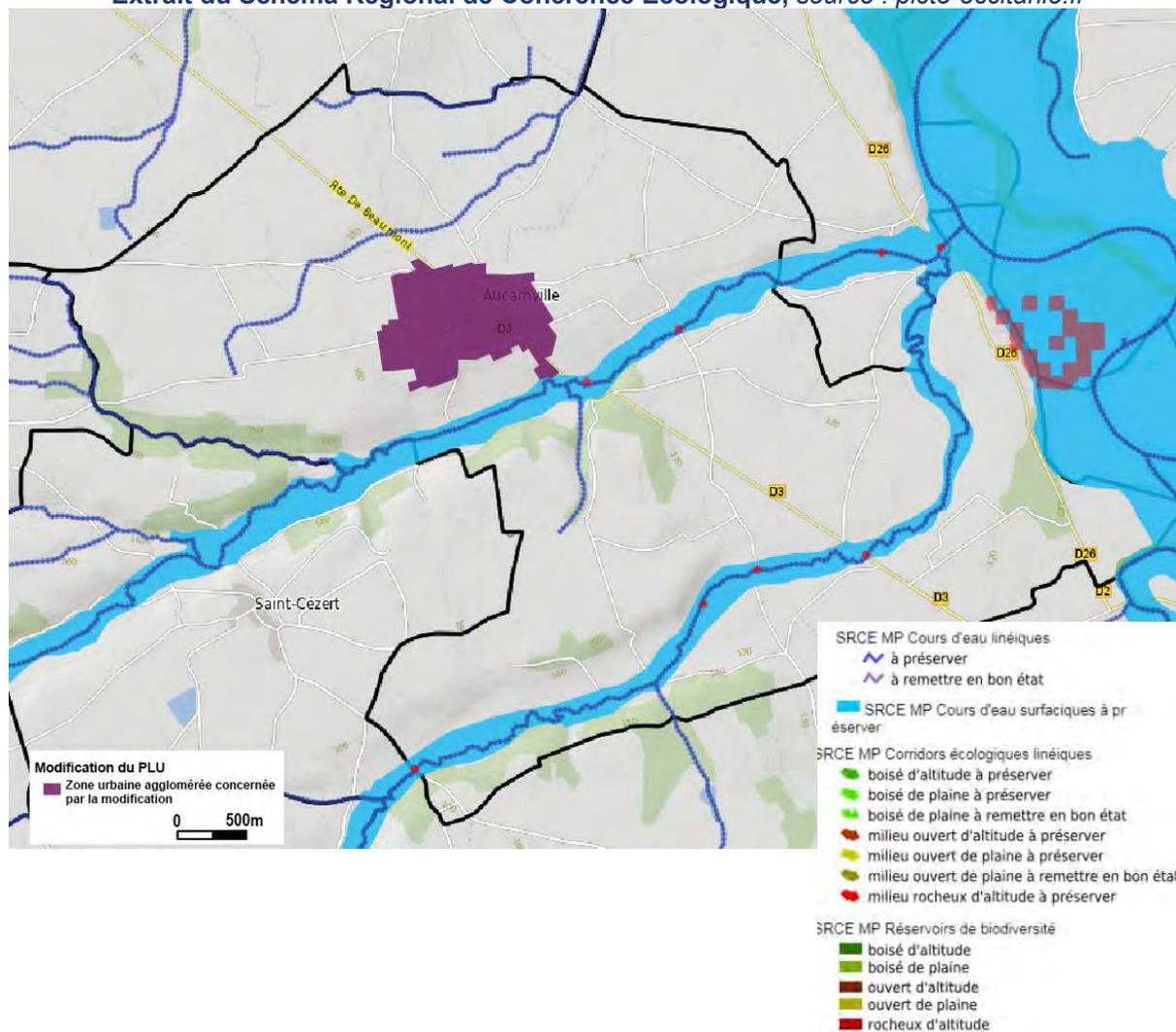


6.4. INCIDENCES SUR LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

6.4.1. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La modification n'impacte aucun corridor ni aucun réservoir écologique repérés par le SRCE Occitanie.

Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, source : picto-occitanie.fr



6.4.2. Schéma de Cohérence Territorial

La commune n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial.

2 - REGLEMENT ECRIT

| | |
|---|-----------|
| REGLEMENT ECRIT | 1 |
| TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES | 3 |
| TITRE 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 9 |
| ZONE UA | 10 |
| ZONE UB | 19 |
| ZONE UC | 28 |
| ZONE UE..... | 34 |
| TITRE 3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 39 |
| ZONE 1AU | 40 |
| ZONE 1AUE | 50 |
| ZONE 1AUX | 56 |
| ZONE 2AU | 63 |
| ZONE 2AUX | 69 |
| TITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 72 |
| ZONE A..... | 73 |
| TITRE 5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 81 |
| ZONE N | 82 |

TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.***Article R.111-2***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

2 - L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4, 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.

3- L'article L.111-4 du Code de l'urbanisme : La desserte des réseaux.

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

4 - L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : Le sursis à statuer.

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été

publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération

d'aménagement n'a pas été engagée.

5 - L'article L.421-6 du Code de l'urbanisme : L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique.

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

6 - Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

7 - La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même

exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

8 - L'article L531-14 du code du patrimoine.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou 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. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS

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 autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 5 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7 – ESPACE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les espaces délimités en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, sont autorisés uniquement :

- Les travaux d'entretien ou de restauration,
- Les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics,
- Les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres d'essences locales, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux, (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 8 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

LES ZONES URBAINES, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :

- **La zone UA**, noyau urbain dense de la commune composé de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central.
- **La zone UB** correspond à la première couronne périurbaine de la commune ayant vocation principale d'habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs :
 - ▶ Un secteur UBa, composé d'extensions urbaines denses du village, en assainissement collectif
 - ▶ Un secteur UBb, composé de hameaux et d'extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif
 - ▶ Un secteur UBc en assainissement autonome
- **La zone UE** est destinée aux aménagements collectifs.
- **La zone UC**, destinée à accueillir des activités de commerce et de service.

LES ZONES À URBANISER, (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU ». Elles comprennent :

- **La zone 1AU**, zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble notamment sur les secteurs de « Sigalères », « Lascabanès ». et « Biauguette ».
Le secteur de « Sigalères » (parcelles n° 980, 990 et 991) pourra être aménagé au coup par coup.
Cette zone peut être aménagée soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit sous forme de constructions individuelles.
- **La zone 1AUE** est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs.
- **La zone 1AUX**, destinée à accueillir des constructions à vocation industrielles et artisanales.
- **La zone 2AU**, zone d'urbanisation future fermée car la capacité des réseaux est insuffisante.
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à un besoin foncier lié au développement démographique et à une modification du PLU.
- **La zone 2AUX**, zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, fermée car la capacité des réseaux est insuffisante.
L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à un besoin foncier et à une modification du PLU.

LA ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A » et comprend :

- **La zone A**, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

LA ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « N » et comprend :

- **La zone N** protégée pour la qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

TITRE 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, correspond au centre-ville historique de la commune, au coeur de la dynamique urbaine de la ville, au long des routes de Grisolles, de Verdun, du Burgaud, des avenues de Toulouse et de la Résistance, du boulevard du Mur de Ronde et de la Place de la Liberté. Elle comprend un bâti ancien dense implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver.

Cette zone, desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, aux

commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux

2.

x les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent

x les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

x les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

x Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable

x les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées,

x à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)

x à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b- Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au

fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR(Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Quand la construction implantée sur la parcelle voisine est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra être reculé jusqu'à cette limite d'implantation.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m
- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 3 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des deux limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres sous sablière. La hauteur des constructions devra être harmonisée avec les bâtiments limitrophes et avoisinants.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les joints de briques foraines seront pleins et grenus, comblés au mortier de chaux et sable local.

L'utilisation de matériaux d'imitation telles que les fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois est interdite.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane de teinte rouge toulousain, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout sur 50 cm au moins. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein avec barres et écharpes. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution. La teinte bois naturel est exclue.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les appuis de baies seront constitués de briques foraines posées à plat.

Si les linteaux des ouvertures restent apparents, ils seront réalisés en bois massif ou en briques foraines appareillées.

La porte d'entrée sera axée au centre du porche afin de renforcer la régularité de la façade.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 0,80 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, le tout n'excédant pas 1,20 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,20 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierre, brique foraine et galets) ou à défaut être recouverts d'un enduit à la chaux brossé dans le même ton que la façade de l'habitation (cf. annexe I).

La haie vive est proscrite pour les clôtures sur voie ou rue.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² avec au minimum une place par logement.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins une surface en jardin planté et gazonné pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UA 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, correspond aux hameaux et aux vagues successives d'urbanisation de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement par des maisons individuelles. Cette zone est réservée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Secteur UBa : composé des extensions urbaines denses du village, desservi par l'assainissement collectif
- Secteur UBb : composé des hameaux et des extensions urbaines du village moins denses en assainissement collectif
- Secteur UBc desservi par l'assainissement autonome

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à renforcer la diversité des fonctions permettant une plus grande mixité de ces quartiers tout en permettant l'évolution du bâti.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux, à l'exception de celles visées à l'article UB2 ci-après :

2 :

- ▶ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes pour engins motorisés installés à titre permanent
- ▶ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage.
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- ▶ Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable
- ▶ les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées :

- à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
- à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3. Les constructions à usage artisanal et commercial, les extensions des constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-ACCÈS

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée
- 8 mètres de plateforme

Celles-ci devront être revêtues d'une couche de roulement.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d'au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit à l'alignement du front bâti existant
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies

Néanmoins, les aménagements et agrandissements de constructions existantes dont le retrait par rapport à l'alignement est inférieur à 3 m seront autorisés à condition que :

- le retrait existant, par rapport aux voies ne soit pas diminué
- ou
- l'agrandissement soit réalisé à l'alignement

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...), ni aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Pour le secteur UBa : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

Pour le secteur UBb : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.4.

Pour le secteur UBc : il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.2.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;

- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit.

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en

stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter a moins une surface en jardin planté et gazonné afin de limiter l'imperméabilisation des sols (10% minimum de la surface de la parcelle privative).
- Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UB 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend un unique site à l'entrée sud du village le long de la RD3. Cette zone, localisée au cœur du village, est destinée à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des fonctions.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions à usage d'habitation

2.

- les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.

ARTICLE UC 3- ACCÈS 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. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2- VOIRIE

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1- EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Toute construction, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public, doit être implantée à 7 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes existantes ou projetées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

ARTICLE UC 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage commercial ou de service ne peut excéder 10 mètres à la sablière.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général, lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration au site.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptée de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2- Toiture

Les toitures en acrotère ne sont autorisées qu'à la seule condition qu'ils intéressent l'ensemble du bâtiment à la même hauteur.

3- Façades

L'ensemble des façades doit présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales qui doit être traité en harmonie.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

La réalisation de rives, de faîtières, d'angles de bâtiments ou d'encadrements de baies ne doivent pas avoir une teinte contrastant avec celle de la façade.

4- Dispositifs techniques

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylônes, etc.... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

La perception de ces éléments de l'espace public est interdite sauf dissimulation complète par intégration à la composition architecturale de la façade et/ou à un traitement cohérent avec le revêtement de la façade.

5- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

6- Clôtures

Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours

Les lots clôturés seront fermés par un portail ajouré réalisé en acier galvanisé. Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

7- Enseignes et publicité

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

Tous les dispositifs d'enseignes en saillie ou en drapeau sont interdits.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est exigé :

1 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

2 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

► Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

► Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UC 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone desservie par l'assainissement collectif, est destinée principalement au sport, aux loisirs, à la culture et à l'éducation.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE2.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont admises :

- les constructions et les installations à usage d'équipements collectifs,
- les constructions de quelque destination que ce soit à usage d'accueil d'activités de loisirs ;
- les constructions à usage d'habitation liées aux activités de loisirs;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.

ARTICLE UE 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1- EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport

complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT***a-Eaux usées***

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale qui est de 10 mètres de l'axe de la voie.

2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres. Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 - Les mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès.

3 - Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

4 - Les clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois ou pierres.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Tout traitement des espaces verts devra être réalisé conformément aux traitements existants (essences locales).

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

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE UE 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la route départementale n°3 ; à l'est les sites de Lascabanes et Sigalères et à l'ouest le site de Biauguette. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court terme. Elles sont essentiellement réservées à l'accueil de l'habitat. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics. Ces zones sont desservies par l'assainissement collectif.

Certaines zones insuffisamment équipées ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie).

Les secteurs de « Biauguette », « Sigalères » et « Lascabanès » devront être aménagés suivant

les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2.
 - ▶ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ▶ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ▶ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ▶ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
3. L'ouverture de carrières
4. Les parcs et fermes solaires
5. Les sous-sols partiels.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1. Les constructions à destination d'habitation ;
2. Les annexes des habitations ;
3. Les équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone ;
4. La restauration et l'extension des constructions existantes ;
5.
 - ▶ Les aires de jeux et de sport ;
 - ▶ Les aires de stationnement ;
 - ▶ Les affouillements et exhaussement du sol d'intérêt public ou nécessaire à la défense incendie ;
 - ▶ Les piscines couvertes ou non.
6. Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
7. Les établissements classés nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc...

ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les voies nouvelles devront être compatibles avec le schéma d'organisation et de désenclavement de la zone 1AU, tel qu'il figure dans les orientations d'aménagement.

1-ACCÈS

Conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

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 fonds voisin.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens
- 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique

Celles-ci devront être revêtues.

La création de trottoirs à l'usage des piétons et cycles doit prévoir une plateforme d' au moins 1,40 m de large afin d'être conformes à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement

des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du pétitionnaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à

l'emprise des voies actuelle et future.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies ;
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines ...).

Lorsqu'une opération d'ensemble se situe à la fois sur une zone UBa et 1AU, toute construction nouvelle pourra être implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies actuelles et futures.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur

sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les dispositions ci-après s'appliquent à chaque lot de l'opération.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Les annexes à l'habitation présentant une hauteur de moins de 2,5 m peuvent être en limite séparative à condition que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Pour les constructions secondaires (annexes, garages, piscines,...)

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol maximale de 0.6.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et les constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de SHON supplémentaire.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- moins de 100 m², il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- entre 100 et 500 m², il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HÔTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

7 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application

- ▶ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ▶ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ▶ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Néant

2 – ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- ▶ Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 20 % de la surface en jardin planté et gazonné.
- ▶ Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.
- ▶ Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone 1AUE correspond à des terres agricoles et naturelles de la commune. Elle comprend un seul localisé à la sortie ouest du village route de d'Aucamville à Grisolles. Ces terrains sont équipés, et par leur situation, sont destinés à recevoir des équipements collectifs.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à accompagner l'urbanisation en terme d'équipements.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre

2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1:

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

2- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation

3- les constructions à vocation d'hôtel, industrielle et d'entrepôt

4- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées

5- les terrains de camping et caravaning

6- les caravanes isolées

7- l'ouverture de carrières

8- les habitations légères de loisirs

9- les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 1AUE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1 - Les constructions à usage d'équipements collectifs;

2 - Les nouveaux logements seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE 1AUE 3- ACCÈS ET VOIRIE**1 – ACCÈS**

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

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

2 - VOIRIE

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Des voies nouvelles à l'usage des piétons et des cycles devront être prévues lors de l'aménagement de la zone, afin de sécuriser les déplacements de ces usagers.

ARTICLE 1AUE 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ▶ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ▶ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies.

ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et

autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

2- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE 1 AUE 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AUE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

ARTICLE 1AUE 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :
la simplicité et les proportions de leur volume ;

- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,

carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés,

les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

Conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme :

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction

initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Clôtures

a- Sur la voie publique

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

b- Sur les limites séparatives

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité.

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

ARTICLE 1AUE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

1 - POUR LES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANAUX:

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

2 – POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX :

1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

3 – POUR LES RESTAURANTS :

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 – POUR LES ÉTABLISSEMENTS COMMERCIAUX :

► Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m² :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

► Commerces de plus de 200 m² de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

5 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 – Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUE 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.

3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

ARTICLE 1 AUE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1 AUE 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1 AUE 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX est située au sud de la commune, au lieu- dit « Saint-Pierre » le long de la RD n°3.

Cette zone est réservée principalement aux activités artisanales et commerciales à faibles nuisances.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir le caractère et la

vocation de la zone, développer l'accueil d'activités sur la commune tout en favorisant une intégration qualitative des différentes activités.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 30 août 2016, le Conseil municipal décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification des clôtures sur la totalité des zones U et AU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE 1AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUX 2 ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole et d'hébergement hôtelier ;
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs de loisirs ;
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ;
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Le stationnement de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées ;

ARTICLE 1AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

1 – Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipements collectifs et de Bureaux, ainsi que les entrepôts ;

2 – Les opérations d'aménagement à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux ;

3 – Les installations classées et les équipements collectifs liés aux activités autorisées dans la zone. Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat ;

4 – Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE 1AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE**1-ACCÈS**

Les constructions ne seront autorisées que si elles ont un accès sur une autre voie que la R.D.17.

Conformément aux dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à la voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande peut consulter l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct sur la RD3 est interdit.

2-VOIRIE

L'ouverture de voies nouvelles est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Pour toutes les voies : 6 mètres de chaussée
- Pour les voies en impasse : 5 mètres de chaussée. Leur longueur ne peut excéder 80 mètres. Le dispositif de retournement doit permettre aux véhicules lourds de manœuvrer suivant un rayon de braquage au moins égal à 14,50 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE 1AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement autonome regroupé privé et agréé par les services administratifs compétents.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Devront être raccordés au réseau de collecte des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE-RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

4- DÉFENSE INCENDIE

Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents.

5- DÉCHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir sur l'unité foncière un emplacement intégré au projet d'aménagement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des déchets encombrants.

Une protection végétalisée des conteneurs de stockage devra être mise en place s'ils sont implantés en bordure de voies.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Pour les routes départementales :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'emprise

Pour les autres voies :

- toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise
Ces marges de recul peuvent être modifiées :
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- Dans les lotissements, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE 1AUX7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

2- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être distants l'un de l'autre de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise totale au sol de toutes les constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres. La hauteur définie est comptée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

ARTICLE 1AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- - la simplicité et les proportions de leur volume ;
- - l'unité et la qualité des matériaux ;
- - l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- - L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses,
- - carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire (blanc recommandé).

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une

haie végétale.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

4- Les aires de stockage

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public et la RN117.

Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

Cet article concerne donc :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – ENTREPRISES ARTISANALES, ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ENTREPÔTS

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

Modalités d'application

► La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;

► La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

► Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée.

ARTICLE 1AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre la RD3 et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 2 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 1AUX 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, comprend plusieurs sites répartis de part et d'autre de la RD n°3 : Fondemenge, Sigalères, La Tranchée et Biaugnette. Ces zones, en continuité des zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen et long terme.

Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de

viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sauf mentionnés à l'article 2AU2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics ;

Les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.

ARTICLE 2AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

Les annexes des constructions existantes devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite des voies et emprises publiques.

L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions.

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

Les annexes des constructions existantes devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

L'implantation n'est pas réglementée pour les autres constructions.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas d'ouvertures (fenêtres, baies vitrées,...) donnant sur des pièces d'habitations ou de travail et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

Les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 m de celle-ci.

ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.4

ARTICLE 2AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GÉNÉRALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications et constructions nouvelles se feront en harmonie avec l'existant. Dans tous les cas les règles suivantes seront respectées :

► *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit réalisé au mortier de chaux aérienne naturelle et sable local. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

► *Couvertures*

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens de la longueur du bâtiment.

Les constructions seront couvertes par une toiture en tuiles de terre cuite canal ou romane, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture. Leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

La toiture sera débordante en rive d'égout. Le débord de toiture sur le mur pignon sera nul.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

► *Ouvertures*

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois plein. Les menuiseries et fermetures extérieures seront peintes dans un ton qui sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France, sous forme d'échantillon, avant exécution.

Les baies dépourvues d'encadrements (brique ou pierre) recevront un rechapis de 18 cm de finition lissée à la truelle.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

► *Les clôtures*

Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration.

Clôtures sur route départementale

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,50 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures sur voie ou rue

Les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie

afin de maintenir la continuité du bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles

devront être constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1 m ;
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,50 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Clôtures séparatives

La hauteur des clôtures séparatives ne pourra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'un mur n'excédant pas 1,80 mètres
- soit d'un mur bahut rehaussé d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
- soit d'un grillage n'excédant pas 1,80 m et de couleur vert foncé ou gris ou noir, doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Précisions relatives aux haies.

Dans tous les cas les haies seront mixtes, champêtres ou libres composées à base d'essences locales telles que préconisées en annexe du présent règlement. Des essences hybrides et/ou ornementales pourront être cependant intégrées, tout comme quelques essences à feuillage persistants ou semi persistants.

Les haies mono-spécifiques de feuillus ou de persistants (lauriers, troènes, elaeagnus, thuyas, cyprès...) sont proscrites au profit de haies mixtes, champêtres ou libres.

Les murs de clôtures devront être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour l'habitation.

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AU 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AUX

Caractère de la zone

La zone 2AUX comprend un unique site situé le long de la RD n°3 au lieu-dit « Saint-Pierre ». Cette zone, en continuité de la zone 1AUX représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à vocation industrielle et artisanale à moyen et long terme.

Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de

viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie), et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision simplifiée du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à renforcer le tissu artisanal existant.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

ARTICLE 2AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux mentionnés à l'article 2Aux ci après.

ARTICLE 2AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol nécessaire à l'exploitation des services publics.

ARTICLE 2AUX 3- ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE 2AUX 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article supprimé par la Loi ALUR(Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

Néant

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE 2AUX 9- EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 2AUX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AUX 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Néant

ARTICLE 2AUX 12- STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 2AUX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

ARTICLE 2AUX 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE 2AUX 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AUX 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Néant

TITRE 4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, comprend la plus grande partie du territoire communal. Cette zone est destinée à l'activité agricole exclusivement. Elle doit être protégée d'une urbanisation rampante en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Cette zone est faiblement équipée et desservie par l'assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout environnemental
- protéger les éléments paysagers du site
- prendre en compte les risques naturels (inondation)

La zone A permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que les bâtiments concernés soient repérés sur le document graphique de zonage.

Pour rappel, La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception de ceux mentionnés à l'article A2, tous types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

1. Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A2
2. Le stationnement des caravanes et les installations de camping ou de caravanning
3. Les constructions et installations à usage industriel, commercial et artisanal, non directement liée à une exploitation agricole
4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
5. les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
6. les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
7. les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées
8. L'ouverture de carrières

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
6. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les équipements soient suffisants,

- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

7. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale des bâtiments d'habitation ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 450 250 m² 1.

8. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

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

Les parcelles riveraines aux routes départementales n'ayant pas d'accès existants ne seront constructibles que si elles ont un accès existant ou sur une autre voie ouverte au public.

2 – VOIRIE

Néant

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

1 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 - Dans les hameaux, les constructions seront, de façon générale, implantées à l'alignement, ou en fonction de l'implantation des constructions voisines.

2 - En dehors des parties agglomérées (hameaux), les constructions seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- pour les constructions secondaires

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m

minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront

les marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux,

postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m

minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour toutes les autres constructions avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

En dehors des espaces soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), mais aussi pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme

1 - LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et

des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent pas rester en l'état.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de galets ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives;

- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut, le tout ne pouvant excéder ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

2 - BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

b- Toitures

Elles devront s'intégrer au mieux au site, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

c- Les clôtures

► Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

► Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SHON et une place supplémentaire par 50 m² de SHON supplémentaire.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► Préservation des boisements existants

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme des articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE A 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est inconstructible et protégée en raison de sa qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

Elle comprend un patrimoine bâti de qualité (fermes) ainsi que plusieurs sites remarquables :

- La Garonne et ses affluents qui font l'objet de plusieurs protections (ZNIEFF, Arrêté de protection du biotope)

- Plusieurs sites archéologiques

- De nombreux espaces boisés dont certains classés

La zone N permet le changement de destination, la réhabilitation, la réfection, l'adaptation des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à préserver la qualité des sites naturels tout en autorisant une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes, mais également en prenant en compte les risques naturels (inondation).

Pour rappel, la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques de Retrait et Gonflement des Argiles. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

Pour rappel, une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ces prescriptions se retrouvent dans la partie concernant les servitudes d'utilité publique du PLU.

En application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 3 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir. Cette disposition s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous travaux, remblais, dépôts de matériaux (bois, balles de paille...) et matériels non ou difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, constructions, activités et installations de quelque nature que ce soit augmentant la population exposée, à l'exception des autorisations citées à l'article N2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N sont admis :

1. Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières à l'exclusion de toutes habitations.

2. Les extensions de bâtiments agricoles existants.

3. Le changement de destination, la réhabilitation, la réfection de certains bâtiments repérés dans le document graphique est permise conformément à l'article L. 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- les équipements soient suffisants,
- les constructions n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
- Les changements de destinations autorisés ne doivent permettre que la réalisation d'habitations, ou d'hébergements hôteliers ou d'activités d'agritourisme.

4. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension maximale ne pourra pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante ou 50m² d'emprise au sol. Dans tous les cas, le bâtiment (extension comprise) ne pourra pas dépasser une emprise au sol de 250 m².

5. Les constructions annexes non-agricoles sont autorisées dans la mesure où elles respectent toutes les conditions suivantes :

- elles doivent être liées à une habitation existante
- elles doivent avoir un des points de la façade de leur construction implanté à un maximum de 10 mètres du bâtiment d'habitation
- elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- leur emprise au sol ne doit pas excéder 50 m².

6. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

7. En zone inondable, sous réserve du respect des prescriptions du PPRI : L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol dans les zones désignées dans le zonage.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPRI.

2 Pour un bâtiment avec un étage, nous serons sur une surface de plancher 500 m².

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2- EAU INDUSTRIELLE

L'alimentation en eau dite « industrielle » par le moyen d'un forage, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement, les besoins prévisibles est permise, mais doit être faite en accord avec les services administratifs compétents.

3 – ASSAINISSEMENT

3.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette disposition sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

3. 2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3.4. Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que les effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

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

1 – Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres minimum de l'emprise des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et l'édification des constructions secondaires dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

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

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres. Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux réseaux, postes de transformation électrique et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

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

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non Réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- - De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration préalable » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et

des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour

effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur la partie d'une toiture.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur brique claire.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent rester en l'état.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées:

- Soit d'un grillage

- Soit d'un mur
- Soit d'un mur surmonté d'un grillage

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut le tout ne pouvant excéder 2 mètres.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Pour les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte conseil du C.A.U.E (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13-ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

► *Préservation des boisements existants*

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

► *Espaces boisés classés*

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

► *Espaces libres et plantations*

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

ARTICLE N 15- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16- LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

3 – EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP PADOUENS

DESCRIPTION DU SITE

Le site est localisé au nord de la zone agglomérée de la commune, entre le Chemin du Moulin et le Chemin du Château d'eau, à proximité de la RD 3, près du village. Une opération récente est située à proximité, avec une densité relativement élevée. Un bâtiment agricole est également présent en bordure de site, au sud (vue 2). Trois maisons ont récemment été construites, sur des parcelles d'environ 1 400m² (vue 1).

Le site est occupé par une prairie, repérée au registre parcellaire graphique comme un terrain gelé.



Vues 1 et 2 sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Continuer l'urbanisation du secteur situé en continuité de parcelles déjà bâties ;
- Traiter la limite sud du site où se situe une activité agricole.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**Organisation et fonctionnement**

Surface brute : 7 100m²

Mixité fonctionnelle : Fonction résidentielle principalement

Forme urbaine : Ce site est à destination uniquement de la fonction résidentielle et devra accueillir des logements individuels pouvant être groupés.

Implantation des constructions : Se référer au règlement écrit.

Densité : Le site devra accueillir 5 à 6 lots afin de s'intégrer dans le tissu environnant et de densifier le secteur.

Modalité opératoires et techniques : L'aménagement devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble. Un dispositif pour la défense incendie devra être défini pour l'opération, l'assainissement des eaux pluviales devra être traité sur chaque parcelle

Déplacements

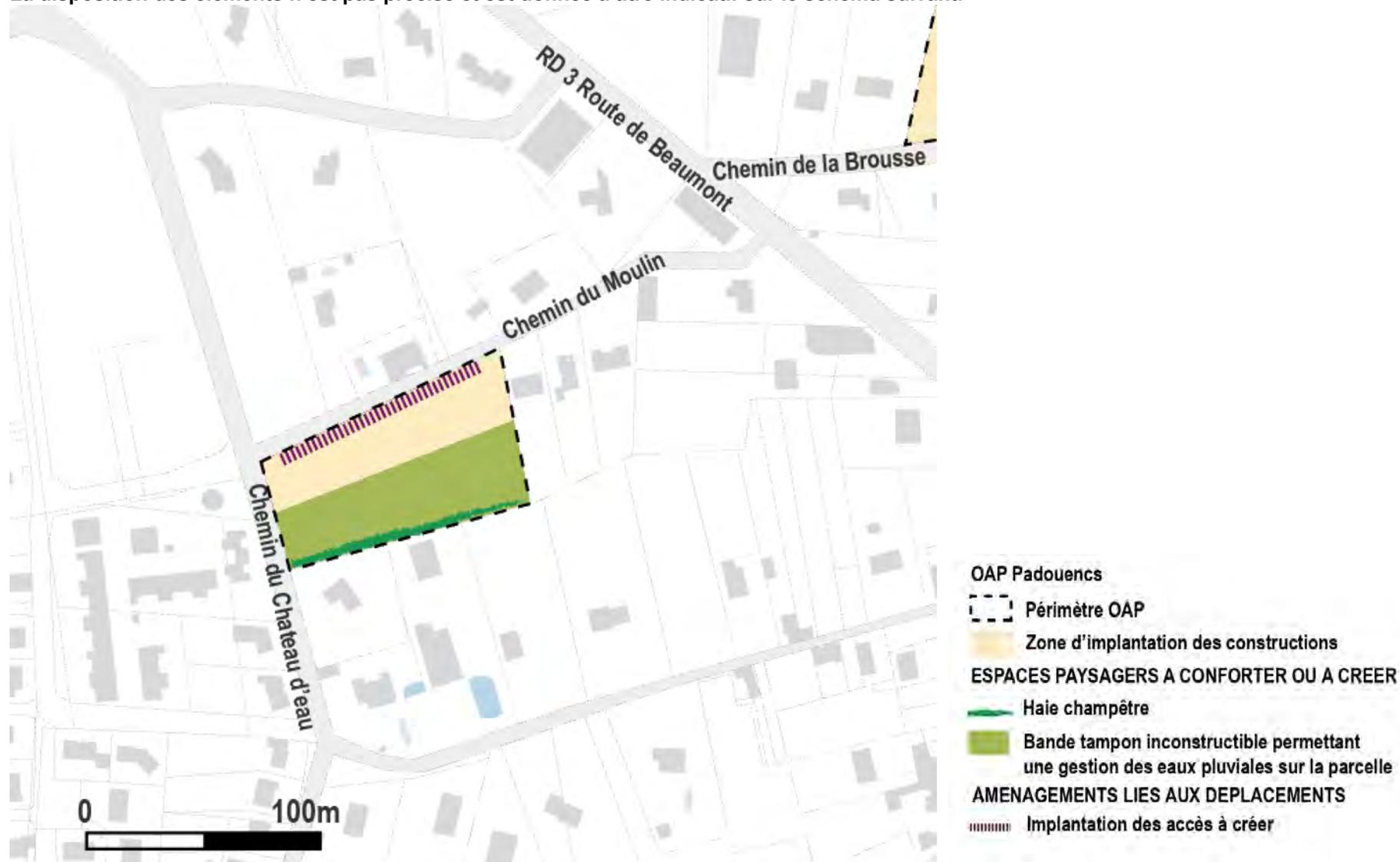
Principe de voiries : Les accès pourront être mutualisés mais pourront également être des accès individuels. Tous les accès doivent être créés à partir du Chemin du Moulin.

Paysage et environnement

Espaces verts à conserver ou à créer : Les logements devront être implantés de sorte à respecter une bande tampon inconstructible dédiée aux jardins privatifs en fond de parcelle. Le site doit être bordé au sud par des plantations sur une largeur de trois mètres au minimum, qui devront constituer une haie champêtre, afin de former une limite avec les logements existants et le bâtiment agricole.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



2. OAP LA ROUGETTE

DESCRIPTION DU SITE

Le site est localisé en plein cœur du centre du village, à proximité de l'avenue de Toulouse et sur la route du Burgaud (RD 52). Il est entouré du bâti dense du centre ancien de la commune, qui est constitué de maisons de villages mitoyennes alignées sur la rue. Dans la continuité du site, au sud, se trouve un parc privé qui constitue à ce jour un espace de respiration dans la continuité du village.

Le site est entouré d'un mur de clôture.



Vue 1 sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Bâtir sur une dent creuse dans le village ;
- Limiter le nombre d'accès afin de garantir la sécurité dans le cœur de village ;
- Anticiper la potentialité d'une urbanisation du site localisé au sud.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Organisation et fonctionnement

Surface brute : 5 000 m²

Mixité fonctionnelle : Fonction résidentielle majoritairement

Forme urbaine : Ce site est à destination majoritairement de la fonction résidentielle et devra accueillir des logements individuels pouvant être groupés.

Implantation des constructions : Les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voirie nouvelle à créer. Elles pourront être orientées est/ouest pour des maisons mitoyennes par exemple ou nord/sud pour des maisons type longère.

Densité : Le site devra accueillir environ 10 lots afin de s'intégrer dans le tissu dense du village.

Modalités opératoires et techniques : L'aménagement devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble permettant la création de la voirie traversante nécessaire à l'aménagement du site. L'aménagement est conditionné à la réalisation de la sortie vers la rue Paul Majorel. Un dispositif pour la défense incendie devra être défini pour l'opération.

Déplacements

Principe de voiries : Une voirie traversante doit être aménagée, avec un seul accès sur la route du Burgaud. Cette voirie devra permettre de relier la rue Paul Majorel, par le biais d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune. Elle devra être à sens unique (de la rue Majorel vers le centre : sud vers nord).

Le statut de cette voirie devra être celle d'une allée paysagère. Son tracé devra intégrer en son centre une sorte de chicane permettant de réduire la vitesse des véhicules, marquer une rupture dans l'alignement du bâti et enfin de rééquilibrer la taille des parcelles en vis-à-vis dans la partie sud du terrain.

La taille de la voie circulaire sera réduite au minimum d'une voie pompier, soit 3,50m.

Le profil de la voie sera le suivant :

- 2 trottoirs de 1,40 m. minimum chacun
- 3,5m de chaussée à sens unique
- Un stationnement de 2,5m annexé à la voirie et planté.

Une amorce de voirie est à anticiper pour prévoir l'urbanisation potentielle à moyen terme du parc privé au sud du site.

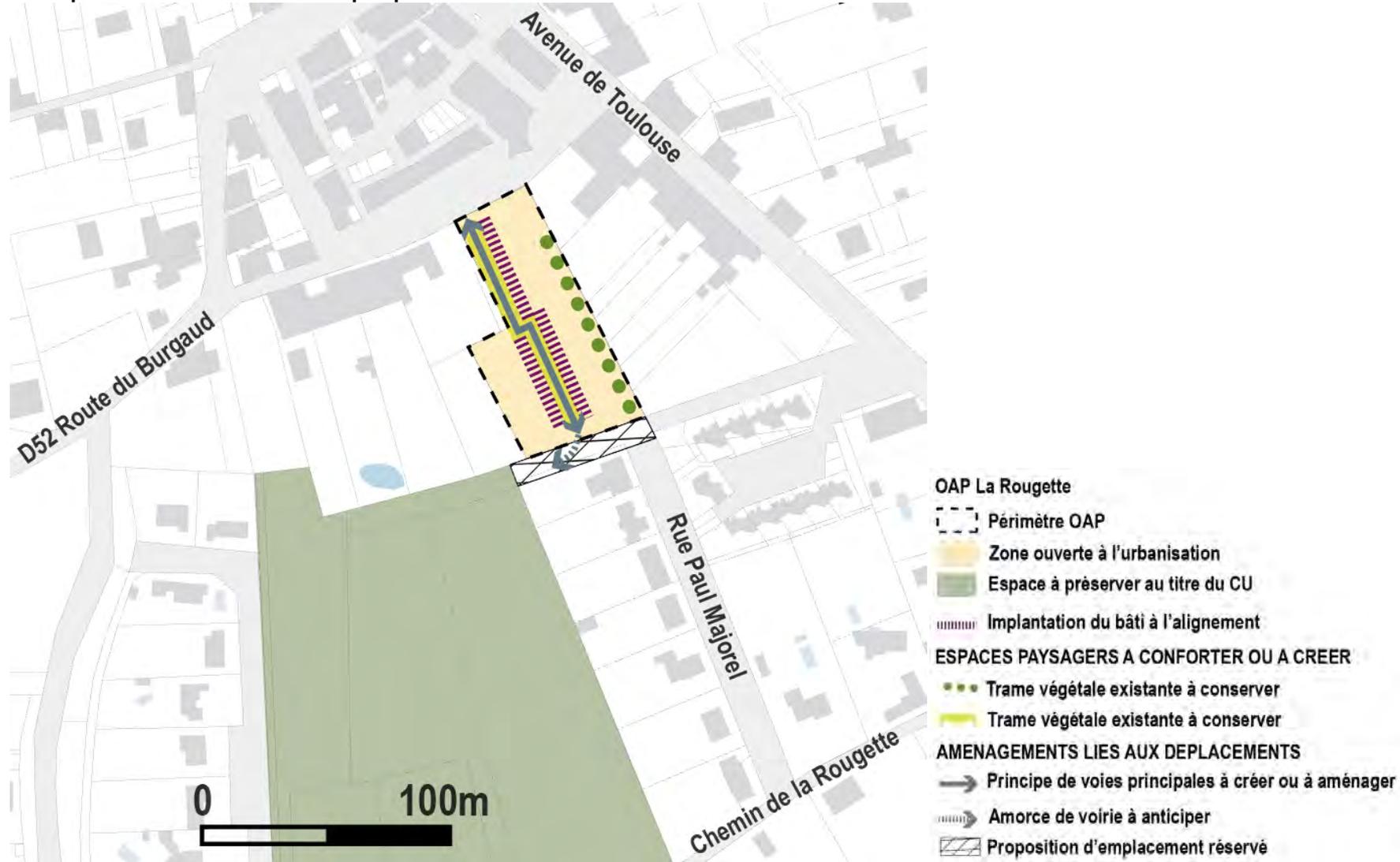
Paysage et environnement

Espaces verts à conserver ou à créer : Une partie de la trame verte existante, représentée sur le schéma ci-après, est à conserver. Cet aménagement permettra de maintenir une partie de la biodiversité présente sur le site et permettra de mettre en place une bande tampon vis-à-vis des constructions et de leurs jardins implantés sur des parcelles en lanière à l'est du site.

La voirie traversante et les stationnements à créer le long de cette voirie devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de végétaliser le site et de garantir une qualité paysagère à l'aménagement.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



3. OAP LA BRULADE

DESCRIPTION DU SITE

Le site est localisé en sortie de village est, sur la route de Grisolles (RD 82). Il est entouré de vastes terrains agricoles et fait face à une opération d'ensemble récente, correspondant à une zone à urbaniser du PLU approuvé en 2009. La densité environnante est de 50 logements/ha pour l'opération d'ensemble (parcelles d'environ 200m²) et de 5logements/ha pour les habitations individuelles plus anciennes (parcelles d'environ 2 000m²).

Le site est occupé par une prairie et est entouré de vergers sur sa partie ouest.



Vues 1 et 2 sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Sécuriser un accès unique sur la route départementale ;
- Veiller aux enjeux de covisibilité et de cohabitation avec la zone agricole environnante.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**Organisation et fonctionnement**

Surface brute : 6 850 m²

Mixité fonctionnelle : Fonction résidentielle uniquement

Forme urbaine : Ce site est à destination uniquement de la fonction résidentielle et devra accueillir des logements individuels.

Implantation des constructions : L'implantation des bâtiments pourra être faite de deux manières :

- Soit une grosse bâtisse en R+1 divisée en 3 ou 4 logements ;
- Soit un regroupement de 4 parcelles de taille légèrement différente avec alignement des bâtis sur la voirie interne.

Densité : Le site devra accueillir 2 lots afin de s'intégrer de façon cohérente dans l'urbanisation du côté nord de la route de Grisolles et vis-à-vis de l'activité agricole.

Modalité opératoire : L'aménagement devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble, prévoyant l'aménagement d'un accès unique sur la départementale.

Déplacements

Principe de voiries : Un seul accès pourra être aménagé sur la RD52 et devra desservir les deux lots à créer. La desserte interne est libre et pourra prendre la forme d'une contre-allée.

Paysage et environnement

Espaces verts à conserver ou à créer : Les logements devront être implantés de sorte à respecter une bande tampon inconstructible vis-à-vis des vergers à l'ouest du site. Cette bande devra être d'environ 50 mètres de large.

Le site doit être bordé au nord par des plantations sur une largeur de cinq mètres au minimum, afin de former une limite avec les espaces agricoles.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



4. OAP MARQUET

DESCRIPTION DU SITE

Le site est localisé en limite nord de la zone agglomérée de la commune, en bordure du chemin de la Brousse, à proximité de la route de Beaumont (RD 3). Actuellement, le site est occupé par une prairie.

Cette OAP est située en limite du village historique et est entouré de bâtis diffus peu dense.



Vues 1 et 2 sur le site



ENJEUX ET OBJECTIFS

- Densifier le tissu urbain existant ;
- Veiller à la transition avec les espaces agricoles situés à proximité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**Organisation et fonctionnement**

Surface brute : 7 600m²

Mixité fonctionnelle : Fonction résidentielle uniquement

Forme urbaine : Ce site est à destination uniquement de la fonction résidentielle et devra accueillir des logements individuels.

Implantation des constructions : Se référer au règlement écrit.

Densité : Le site devra accueillir 6 lots afin de s'intégrer dans le tissu environnant et de densifier le secteur.

Modalités opératoires et techniques : L'aménagement devra être réalisé par le biais d'une seule opération d'ensemble, permettant la création d'une voirie unique traversante. Les eaux pluviales devront être traitées sur chaque parcelle.

Déplacements

Principe de voiries : L'aménagement devra prévoir la création d'une voirie unique traversant le site, avec un accès à aménager sur le chemin de la Brousse et un accès sur la route située à l'est du site. Tous les lots devront être desservis à partir de cette voirie interne structurante.

Cette voirie devra prévoir au minimum une plateforme de 8 mètres et une chaussée de 5 mètres. Elle devra être aménagée en sens unique avec un accès entrant et un accès sortant.

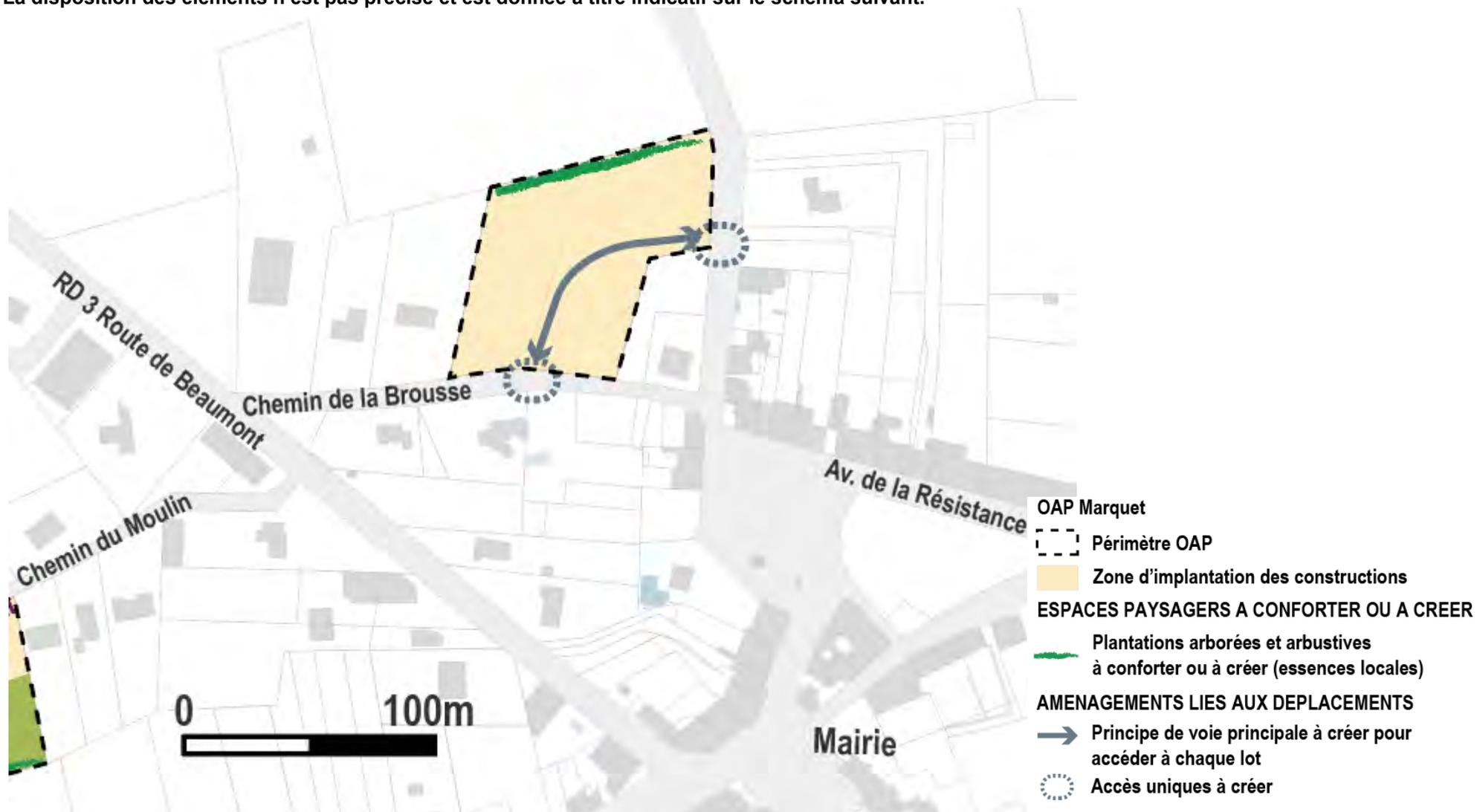
Paysage et environnement

Espaces verts à conserver ou à créer : Le site doit être bordé au nord par des plantations sur une largeur de trois mètres au minimum, afin de former une limite avec les terres agricoles.

Les 10% d'espaces verts imposé par le règlement écrit devront être traités en verger.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



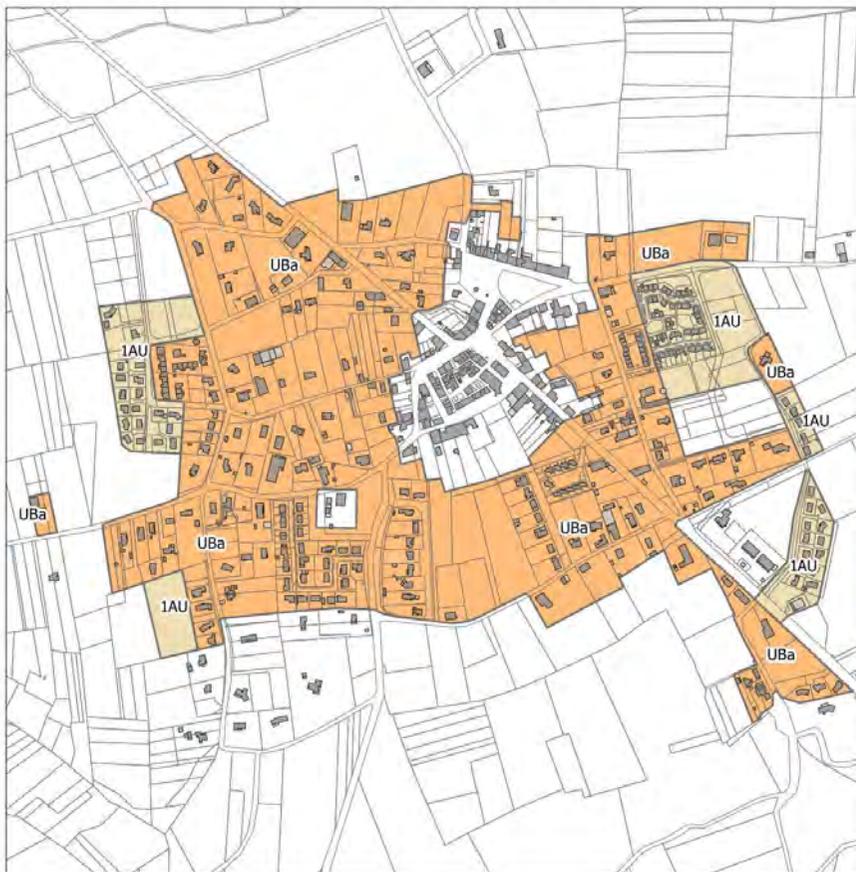
4- EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

SOMMAIRE

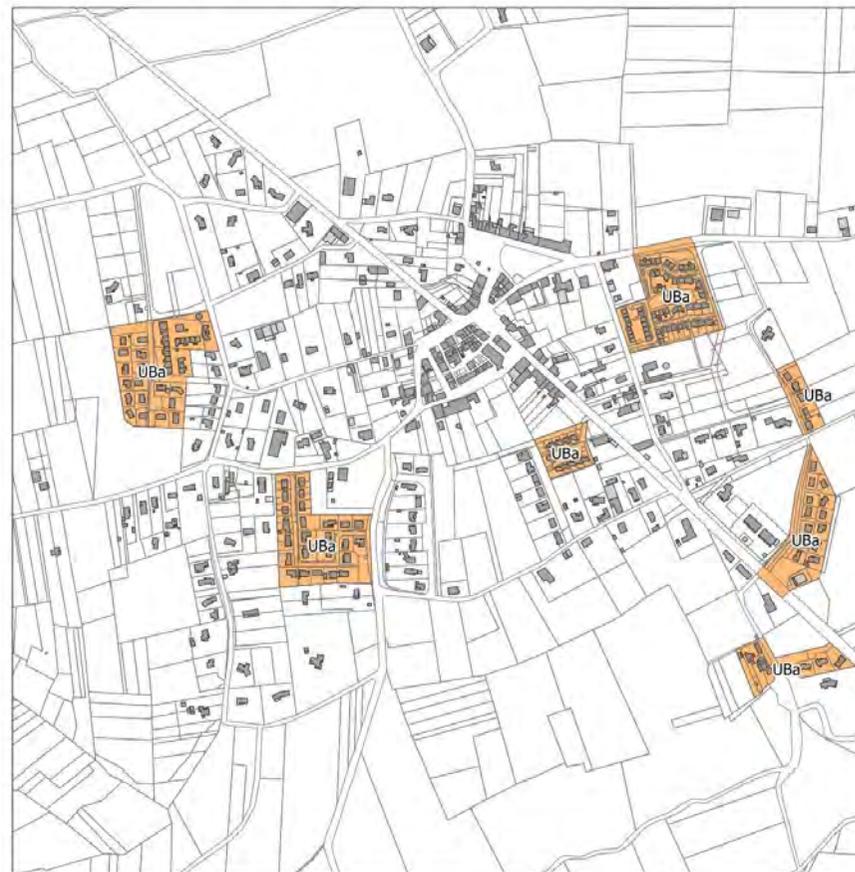
| | |
|---|-----------|
| 1. Evolution du secteur UBa | 3 |
| 2. Evolution du secteur UBb | 4 |
| 3. Création d'un secteur UBc | 5 |
| 4. Evolution des zones 2AU | 6 |
| 5. Maintien des zones 1AU non urbanisées | 7 |
| 6. Identification des périmètres OAP | 8 |
| 7. Ajout d'éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique | 9 |
| 8. Ajout et suppression d'emplacement réservé | 10 |

1. EVOLUTION DU SECTEUR UBa

Extrait du règlement graphique avant modification

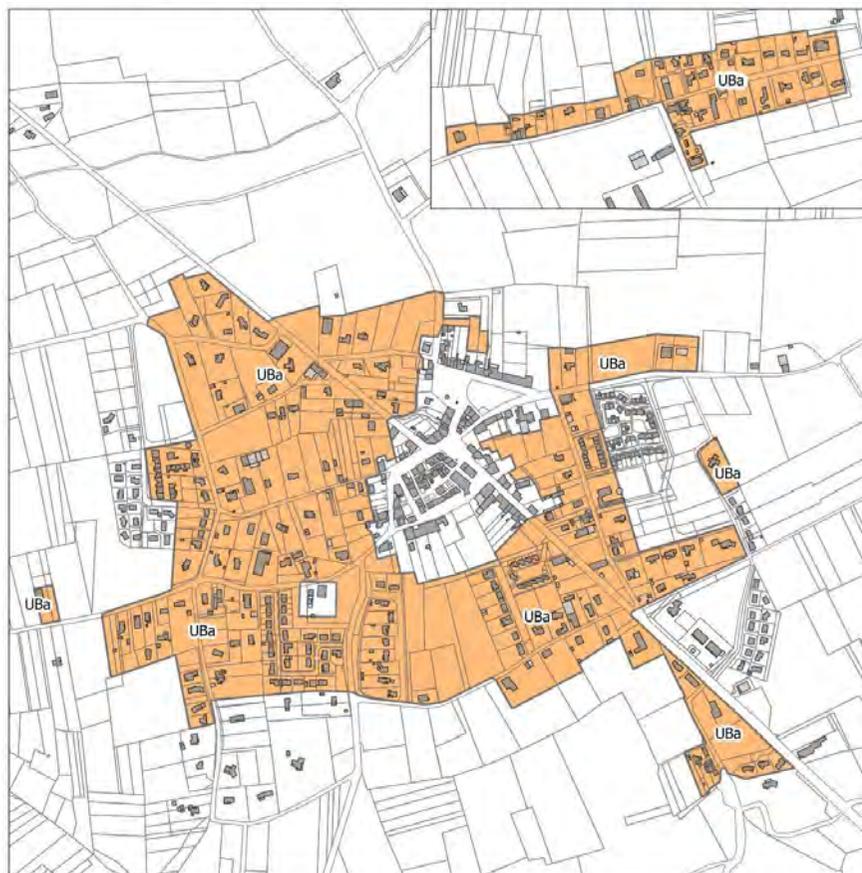


Extrait du règlement graphique après modification

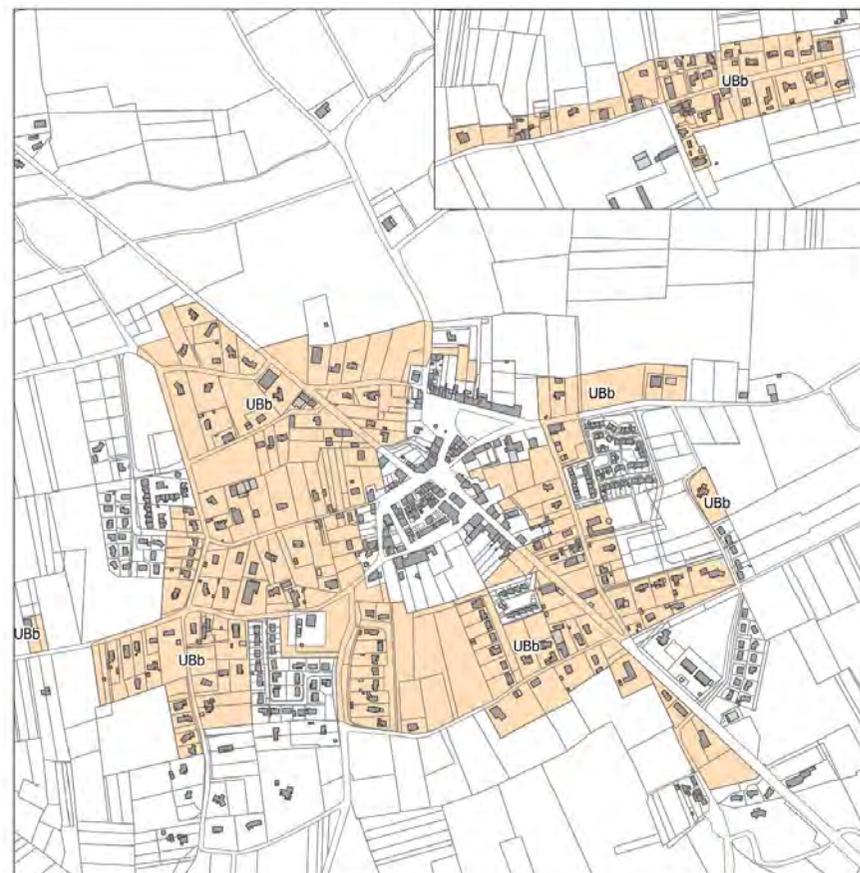


2. EVOLUTION DU SECTEUR UBb

Extrait du règlement graphique avant modification

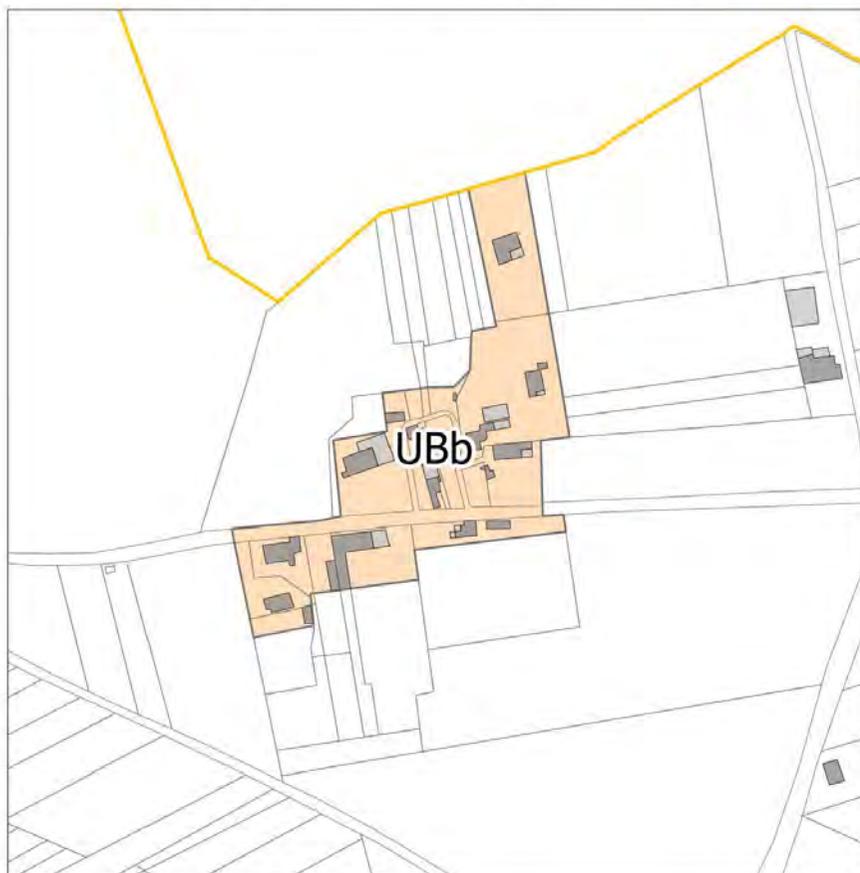


Extrait du règlement graphique après modification

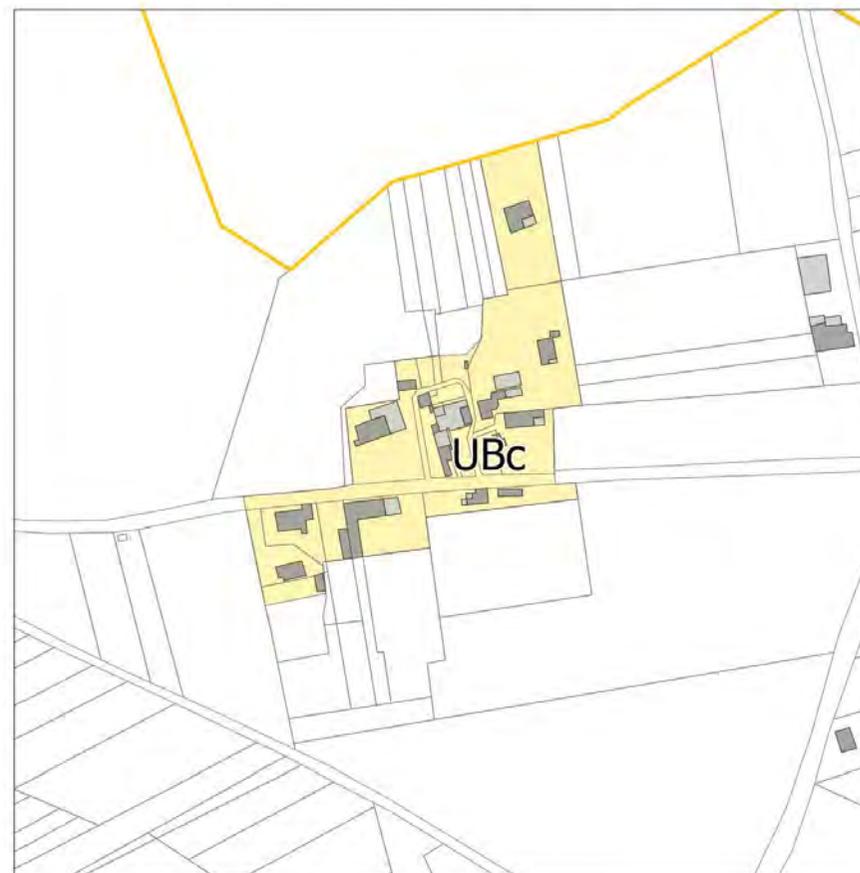


3. CREATION D'UN SECTEUR UBc

Extrait du règlement graphique avant modification

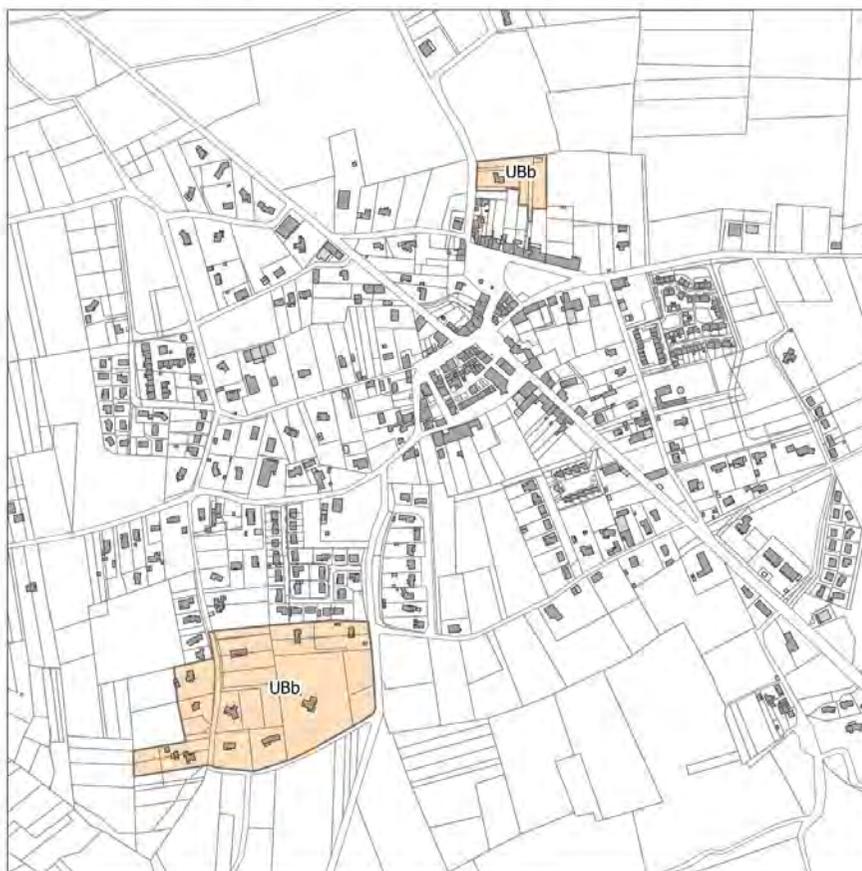


Extrait du règlement graphique après modification

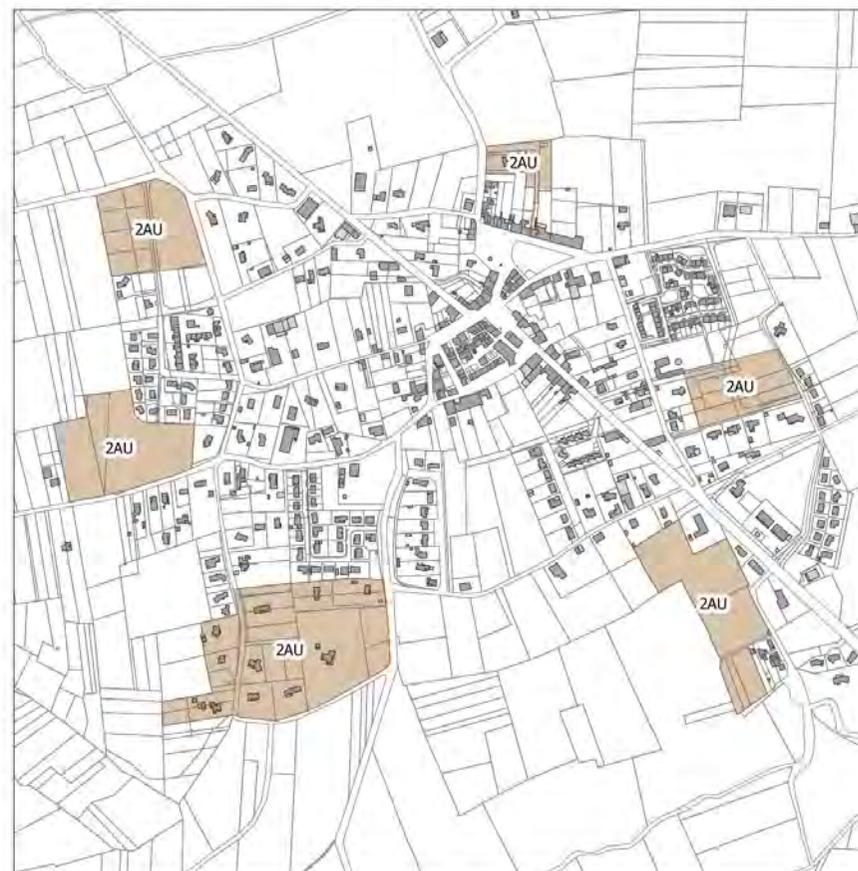


4. EVOLUTION DES ZONES 2AU

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

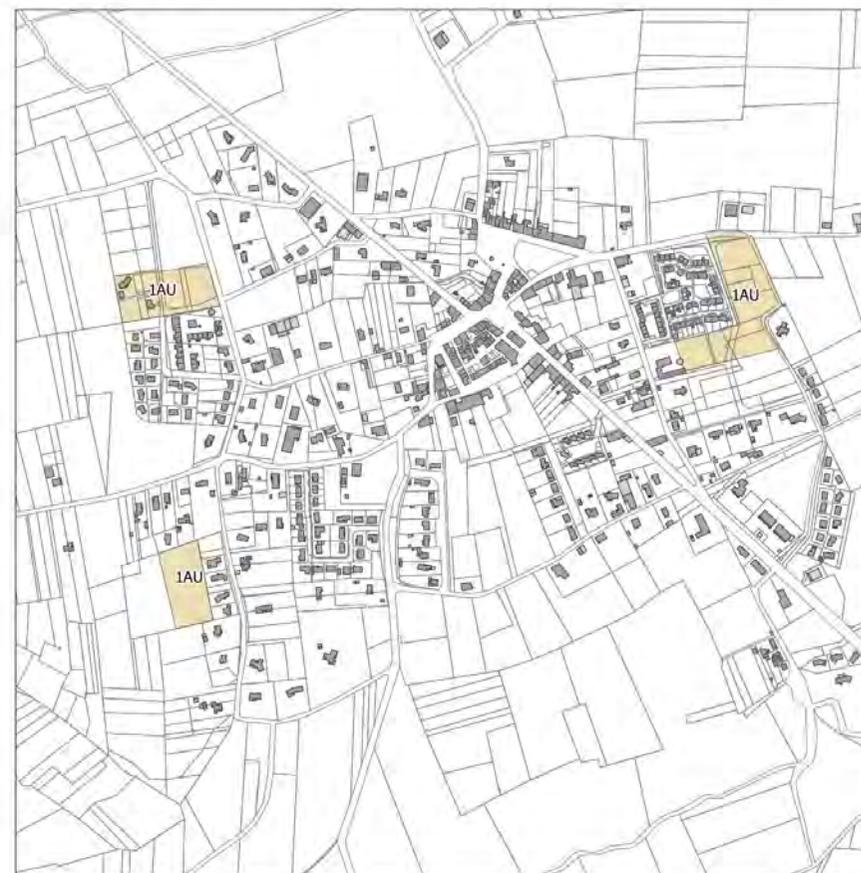


5. MAINTIEN DES ZONES 1AU NON URBANISEES

Extrait du règlement graphique avant modification

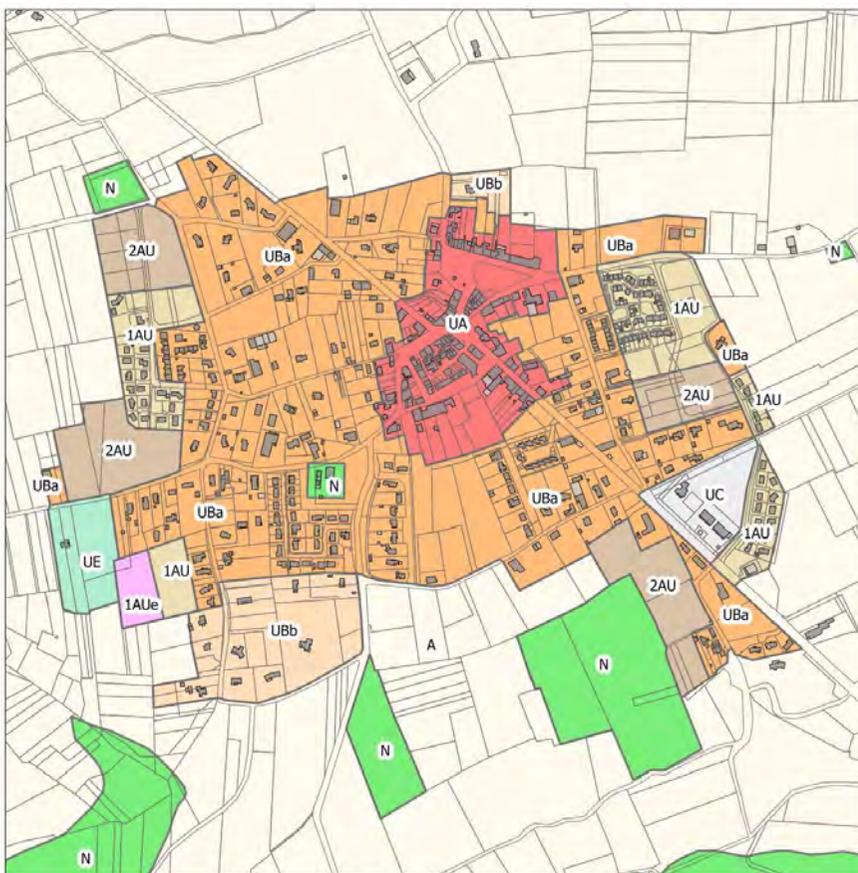


Extrait du règlement graphique après modification

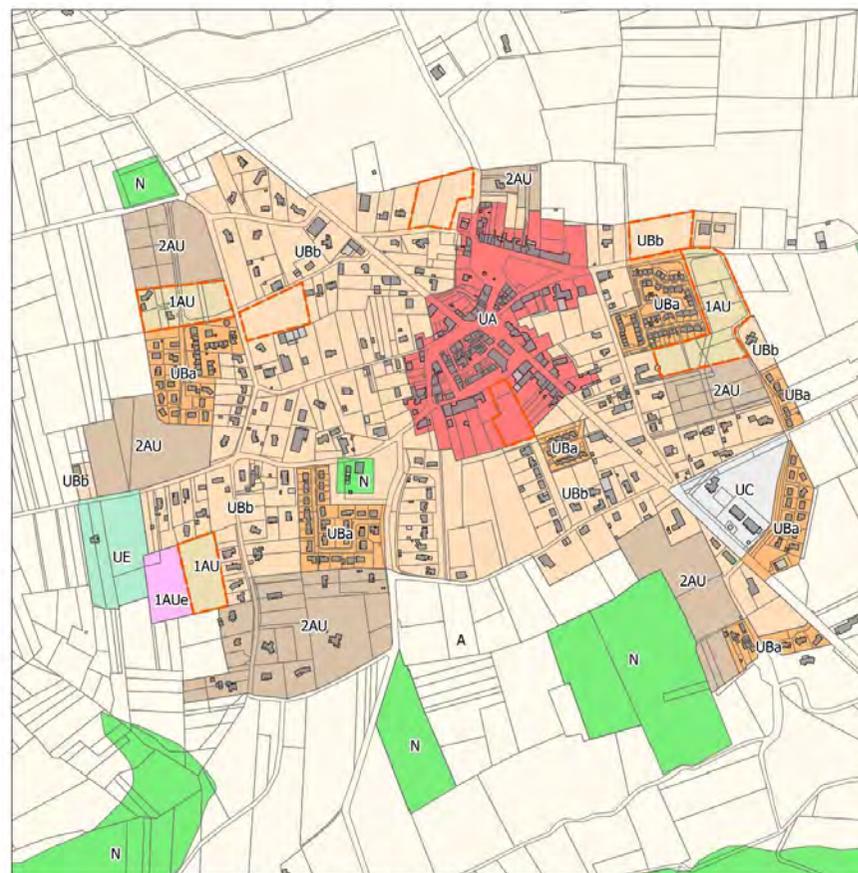


6. IDENTIFICATION DES PERIMETRES OAP

Extrait du règlement graphique avant modification

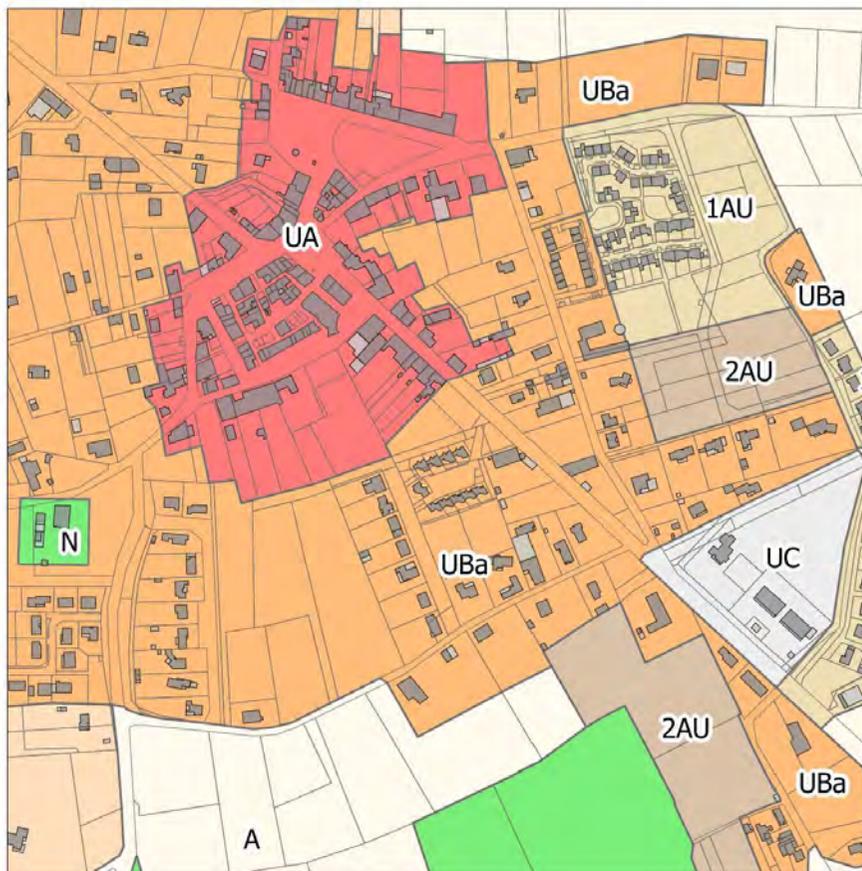


Extrait du règlement graphique après modification

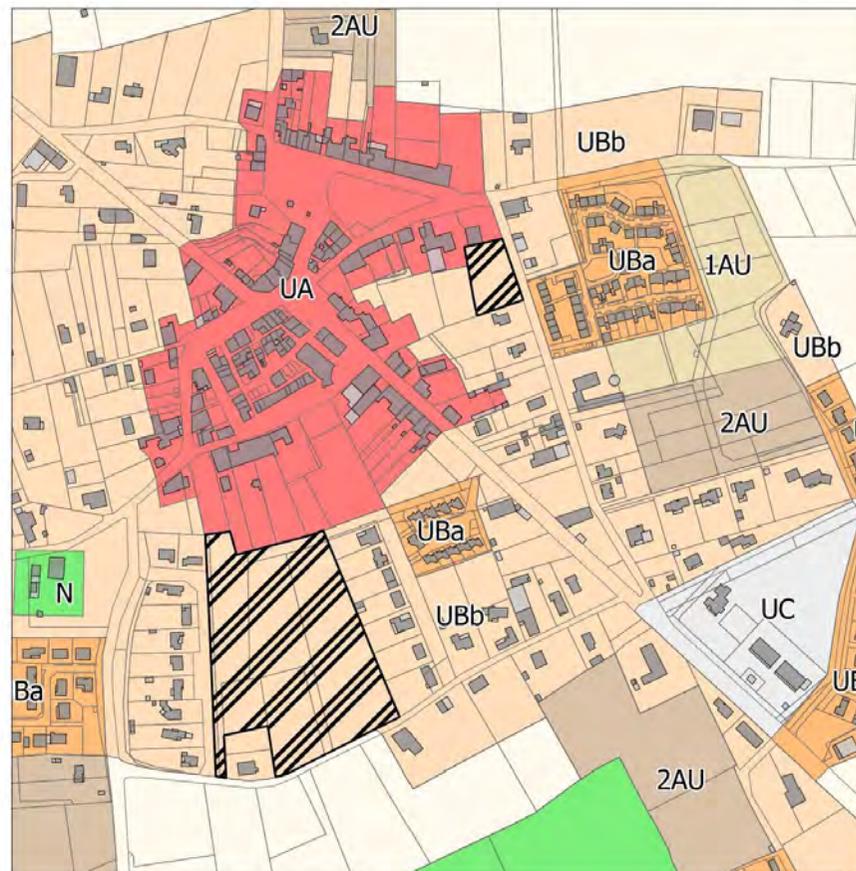


7. AJOUT D'ELEMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



8. AJOUT ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENT RESERVE

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification

