

HAUTE-GARONNE
SAINT-JEAN-LHERM

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maitrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
TEP**

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

REGLEMENT
PIECE ECRITE

4.1

SOMMAIRE

ZONE U	P. 3
ZONE AU	P. 12
ZONE A	P. 20
ZONE N	P. 29
ANNEXES	P. 31

ZONE U

La zone Urbaine comprend 4 secteurs : U1, U2, U3 et U4

Le secteur U1 correspond au cœur de village dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Les secteurs U2 et U2a correspondent aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain plus aéré constitué de maisons individuelles.

Le secteur U3 correspond aux étirements de constructions récentes le long des axes, à partir du village.

Le secteur U4 correspond aux écarts où le comblement des dents creuses est autorisé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs locaux accessoires ;
- Les constructions à usage de commerces, activités de service et de bureaux ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire et que le bâtiment concerné soit desservi par les différents réseaux.

1.2 Et, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations :

- Dans le **secteur U3**, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées que si leur façade principale est implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.3 Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.1 Emprise au sol des constructions*

Les piscines, une annexe de moins de 20m² et les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol sur une superficie de moins de 20 m² sont exclus du calcul de l'emprise au sol

- **Secteur U1** : non réglementé ;
- **Secteurs U2 et U2a** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
- **Secteurs U3 et U4** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière*. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximum des constructions, ou partie de construction concernée par la toiture terrasse, est limitée à 3,5 mètres sur l'acrotère*.
- La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.
- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



Construction principale: Hauteur sur sablière / terrain naturel = 6.00m max sur acrotère/ terrain naturel = 3.50m max
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

* Voir glossaire

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

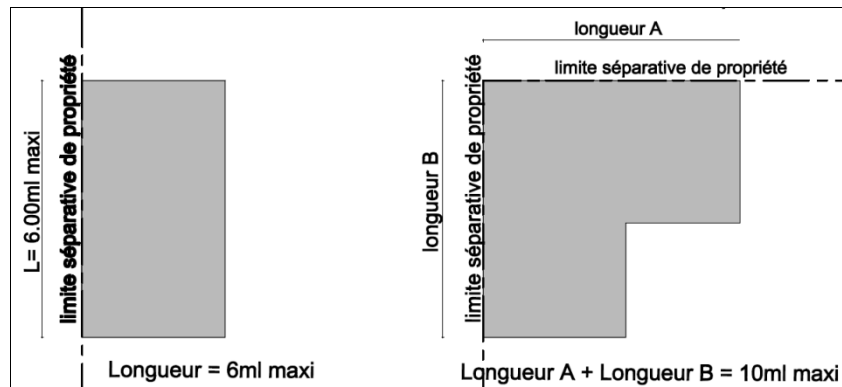
- **Secteur U1** : toute construction nouvelle à usage d'habitation sera soit implantée à l'alignement de la voie publique, soit selon l'alignement de la construction limitrophe. Les annexes pourront être implantées différemment, notamment en fond de parcelle.
- **Secteur U2** : sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de la parcelle dans un tissu urbain plus dense, toute construction nouvelle à usage d'habitation sera implantée selon un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **Secteur U2a** : conformément aux principes définis par l'OAP, la façade du bâtiment principal (habitation) devra se trouver dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- **Secteurs U3 et U4** : sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de la parcelle dans un tissu urbain plus dense, **toute construction nouvelle à usage d'habitation** sera implantée selon un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.
- **Les annexes et les piscines** pourront être implantées à une distance minimale d'un mètre de la limite sur voie publique (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

Toute construction nouvelle devra être implantée de la manière suivante :

- **Secteur U1 et U2a** : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.
- **Secteurs U2, U3 et U4** : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.
- **Secteur U2a** : le bâtiment principal (habitation) sera obligatoirement implanté sur au moins une des deux limites séparatives latérales.
- **Les annexes** (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10m sans pouvoir excéder 6m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



- **Les piscines** devront être implantées à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **Secteurs U1, U2 et U2a** : non réglementé ;
- **Secteurs U3 et U4** : une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures (se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU) ;

* Voir glossaire

- Tous les éléments traditionnels (génoises*, lambrequins, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.3 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;
- Les fenêtres de toit* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs ferronneries* seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.5 Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- En cas de toiture traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU*). La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Les toitures terrasses seront obligatoirement végétalisées ;
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits ;
- Dans le secteur **U1**, les toitures terrasses sont interdites.
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.6 Les éléments rapportés

- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.7 Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.8 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée en tout point du terrain ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives

- Elles doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- **Dans le secteur U2a** : Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)

- Elles doivent être constituées d'une haie vive de type champêtre, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*). La haie pourra être doublée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur-bahut* ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur. Il sera recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement du côté donnant sur l'espace agricole ou naturel ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale ;
- **Dans le secteur U1**, 20 % au moins de l'unité foncière devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- **Dans les secteurs U2 et U2a**, 30 % au moins de l'unité foncière devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- **Dans les secteurs U3 et U4**, 40 % au moins de l'unité foncière devront être non-imperméabilisés et végétalisés.

* Voir glossaire

IV - Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

- Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement. Pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
- **Secteurs U1 et U2** : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.
- **Secteur U2a** : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques. Les stationnements de midi pourront être soit longitudinaux, soit situés dans la bande non bâtie présente entre les constructions.
- **Secteurs U3 et U4** : il est exigé 3 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.
- **Dans le secteur U2a**, des accès communs desservant au moins deux constructions minimum devront être prévus.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'altitude des planchers rez-de-chaussée des nouvelles constructions, dans le cas d'un terrain situé en contrebas par rapport à une voirie, sera supérieure à l'altitude du terrain fini au droit de la construction.
- L'aménageur ou le maître d'œuvre devra prévoir toutes dispositions pour que, lors des fortes pluies les caves et sous-sols ne soient pas inondés.

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

La zone comprend 2 secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon la programmation définie dans le cadre des OAP :

- 1. AUa : quartier du MOULIN**
- 2. AUb : quartier du LAVOIR**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de chaque secteur et qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du présent dossier de PLU :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs locaux accessoires ;
- Les constructions à usage de commerce, d'activités de service et bureaux ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

1.2 Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'hébergement touristique de plein air ;
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

Dans les secteurs d'urbanisation plus dense délimités par les OAP, la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires*, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

* Voir glossaire

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.1 Emprise au sol des constructions*

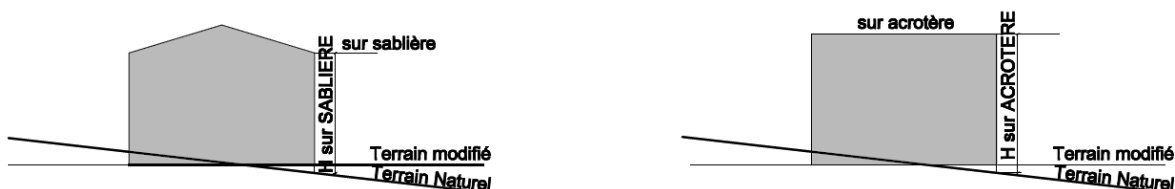
Les piscines, une annexe de moins de 20m² et les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol sur une superficie de moins de 20 m² sont exclus du calcul de l'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
- Dans le secteur d'urbanisation plus dense délimité par l'OAP du lavoir, l'emprise au sol des constructions est portée à 40% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires*.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximum des constructions, ou partie de construction concernée par la toiture terrasse, est limitée à 3,5 mètres sur l'acrotère.



Construction principale: Hauteur sur sablière / terrain naturel = 6.00m max / sur acrotère/ terrain naturel = 3.50m max
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

- La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 6 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie ou à l'insertion de la parcelle dans un tissu urbain plus dense, le recul est d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.
- Conformément aux principes définis par l'OAP, la façade des constructions à usage d'habitation ou d'activités devra se trouver dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte interne aux opérations.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à 3 mètres.
- Les piscines devront être implantées à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU*) ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.
- La façade principale du bâtiment principal sera, sauf impossibilité technique, parallèle aux courbes de niveau du terrain ;

2.3 Les toitures

- En cas de toiture traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU*). La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les fenêtres de toit* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les installations de systèmes domestiques solaires (thermiques ou photovoltaïques) se feront avec des matériaux non brillants. Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.
- Les tourelles, chiens assis* et autres saillies de toiture sont interdits.
- Dans le secteur AUb, les toitures terrasses sont interdites.

2.4 Les éléments rapportés

- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles ne devront pas être installés sur la façade donnant sur la voie de desserte.

2.5 Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de la construction principale, y compris de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes).
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

2.6 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée en tout point du terrain ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limites séparatives

- Elles doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

* Voir glossaire

Zone AU (à urbaniser)

- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N)

- Elles doivent être constituées d'une haie vive de type champêtre, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*). La haie pourra être doublée d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur-bahut* ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur. Il sera recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement du côté donnant sur l'espace agricole ou naturel ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale ;
- 30 % au moins de l'unité foncière devront être non-imperméabilisés et végétalisés.
- Dans le secteur **AUa**, 5% au moins de l'emprise de l'opération seront aménagés en espace vert commun conformément aux principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Dans le secteur **AUb**, 10% au moins de l'emprise de l'opération seront aménagés en espace vert commun conformément aux principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques, en plus des aires de stationnement mutualisé prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation - au moins 1 place de stationnement pour 2 lots ou logements.

* Voir glossaire

Zone AU (à urbaniser)

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires* : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- **Conformément aux principes définis par l'OAP du Moulin**, la desserte de l'opération, entrée et sortie, se fera à partir de la RD 57. La voie sera à sens unique de circulation.
- **Conformément aux principes définis par l'OAP du Lavoir**, un accès à l'opération sera prévu depuis la D70 (route du château Trompette). Un bouclage vers l'est, sur la D70d (route du lavoir) sera également prévu. La voie sera à sens unique de circulation.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II – Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Dans le secteur AUa du Moulin, le dispositif de **rétenction des eaux pluviales** sera collectif. Il sera intégré au paysage et non clôturé.

Zone AU (à urbaniser)

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.
- L'altitude des planchers rez-de-chaussée des nouvelles constructions, dans le cas d'un terrain situé en contrebas par rapport à une voirie, sera supérieure à l'altitude du terrain fini au droit de la construction.
- L'aménageur ou le maître d'œuvre devra prévoir toutes dispositions pour que, lors des fortes pluies les caves et sous-sols ne soient pas inondés.

2.5 Réseaux divers

- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les fourreaux pour la fibre optique et le chargement des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend un secteur Aco correspond aux corridors écologiques à protéger au titre de l'environnement et un secteur Ap visant à assurer la préservation des paysages.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Sont autorisées :

- Les occupations et utilisations des sols sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient réalisées postérieurement aux bâtiments d'exploitation et qu'elles se situent à 50 mètres maximum des bâtiments d'exploitation ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire et que le bâtiment concerné soit desservi par les différents réseaux.

1.2 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ;
- Les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants, sous réserve de respecter les prescriptions définies ci-dessous en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation ;
- Les changements de destination à vocation d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipement public et de bureau, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques.
- Dans le secteur tramé concernant les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les extensions et annexes* y compris les piscines, sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de rester discrètes depuis la voie publique.
- En zone inondable, l'implantation des bâtiments se fera dans le sens principal d'écoulement des eaux, avec le premier plancher situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

1.3 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les habitations, à l'exception de celles autorisées sous condition ;
- Les commerces et activités de services, à l'exception de celles autorisées sous réserve ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées sous réserve ;
- Les parcs éoliens ;
- Toute construction neuve à usage agricole :

ZONE A (Agricole)

- A moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
 - Dans les secteurs Aco (corridor écologique) et Ap (*zones de protection paysagère*) ;
 - A moins de 15 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- En zone inondable, la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

1.1 Emprise au sol des constructions et densité

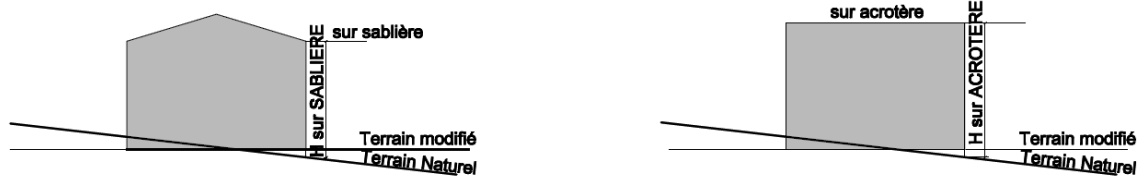
- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de logement ne pourra excéder 200m², dans la limite de 250m² de surface de plancher.
- L'ensemble des extensions à l'habitat demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter significativement l'emprise au sol totale des constructions sur l'unité foncière :
 - De plus de 50% pour les habitations existantes ayant une emprise au sol de moins ou égale à 80m² à la date d'approbation du présent PLU ;
 - De plus de 40% pour les habitations existantes ayant une emprise au sol comprise entre 81 et 120m² à la date d'approbation du présent PLU ;
 - De plus de 30% pour les habitations existantes ayant une emprise au sol comprise entre 121 et 160m² à la date d'approbation du présent PLU ;
 - De plus de 20% pour les habitations existantes ayant une emprise au sol de plus de 161m² à la date d'approbation du présent PLU.
- L'ensemble des annexes demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² d'emprise au sol ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage comprise, n'excède pas 150 m².
- L'emprise au sol des constructions techniques agricoles hors habitation et locaux accessoires n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

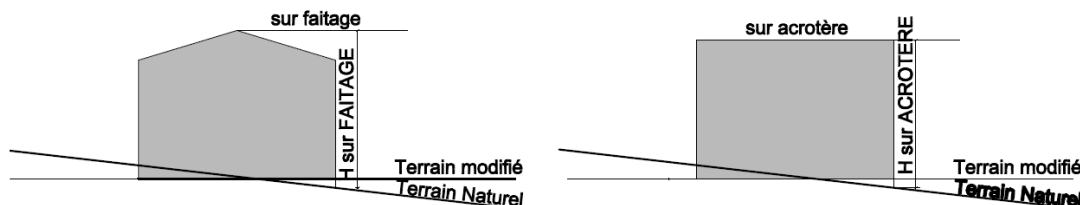
- La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximum des constructions, ou partie de construction concernée par la toiture terrasse, est limitée à 3,5 mètres sur l'acrotère.
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.

ZONE A (Agricole)



Construction à usage d'habitation: Hauteur sur sablière / terrain naturel = 6.00m
hauteur max sur acrotère / terrain naturel = 3.50m max
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère / terrain naturel = 3.50m maxi

- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 11 mètres sur le faîtage* ou sur l'acrotère*.



CONSTRUCTION TECHNIQUE A USAGE AGRICOLE:
Hauteur sur faîtage ou sur acrotère / terrain naturel = 11.00m maxi

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :
 - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes à l'habitation devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale. Les piscines seront implantées à une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.

* Voir glossaire

ZONE A (Agricole)

- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU*) ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

* Voir glossaire

ZONE A (Agricole)

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- En cas de toiture traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*se reporter à la palette du STAP, annexée au présent PLU*). La pente sera comprise entre 30 et 35% ;
- Les toitures terrasse sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

Les éléments rapportés

- Les ferronneries anciennes*de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètres et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur-bahut* et obligatoirement doublé d'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*) ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

2. 3 Constructions techniques à usage agricole

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

* Voir glossaire

ZONE A (Agricole)

Façades, matériaux et couleurs

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les murs maçonnés sont autorisés et doivent impérativement être enduits.
- Sont autorisés les bardages d'aspect bac acier de teintes s'harmonisant avec l'environnement et d'aspect mat ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre et peuvent être constituées :

- Soit d'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*) ;
- Soit d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, surmontant ou non un mur-bahut* et obligatoirement doublé d'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*) ;
- Les murs-bahut* s'ils existent auront une hauteur maximum de 0,80 mètre et seront recouverts d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement du côté de l'espace agricole ou naturel.
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les nouveaux bâtiments techniques agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées (*voir charte paysagère en annexe au présent PLU*) ;
- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;

* Voir glossaire

ZONE A (Agricole)

- Les arbres repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes ;

IV - Stationnement

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle ou encore à des raisons de sécurité.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les accès nouveaux sur les routes départementales sont interdits sauf s'ils sont à usage agricole ou forestier.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'altitude des planchers rez-de-chaussée des nouvelles constructions, dans le cas d'un terrain situé en contrebas par rapport à une voirie, sera supérieure à l'altitude du terrain fini au droit de la construction.
- Le maître d'œuvre devra prévoir toutes dispositions pour que, lors des fortes pluies les caves et sous-sols ne soient pas inondés.

ZONE N (Naturelle et Forestière)

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

Elle comprend un secteur Nzh correspondant aux zones humides.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur NL, les équipements d'intérêt collectif de type terrain multisports.

1.2 Sont interdits :

- Toute construction neuve à l'exception de celles listées ci-dessus.
- Dans le secteur Nzh : les exhaussements et affouillements des sols et les défrichements

ZONE N (Naturelle et Forestière)

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les arbres repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes ;

* Voir glossaire

GLOSSAIRE

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Espace libre en pleine terre, sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc. ...

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du Code de l'Urbanisme) est une **construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal**, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du Code de l'Urbanisme.)

Exemples d'annexes : un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes de l'habitation.

Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'**une extension** du bâtiment.

Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;

- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

Génoises :

Fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



rangs

Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.



- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet

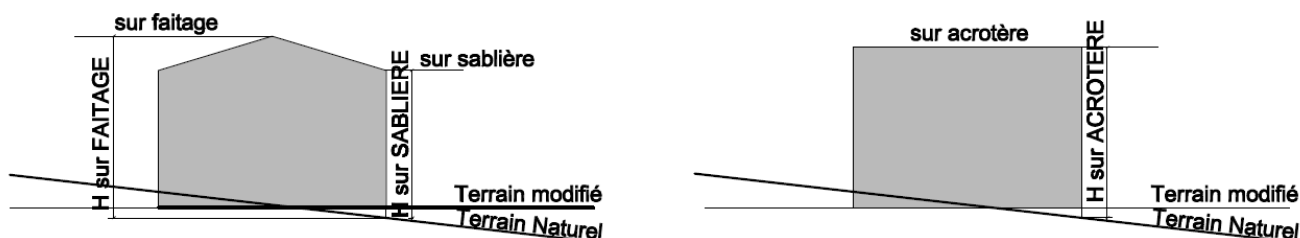


lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée **sur la sablière** ou **sur l'acrotère**, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux.

Mesure des hauteurs des constructions



Logement intermédiaire (article L302-16 du code de la construction et de l'habitation)

Logements :

- Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logement sociaux (définition Insee)

Les logements du secteur social sont :

- Les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux* (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM

Place de midi ou parking de midi

Il s'agit d'une place de parking à accès simple et rapide : une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

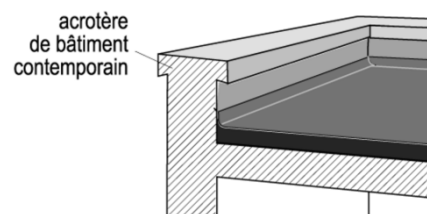
* Voir glossaire

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Espace libre en pleine terre, sols végétalisés, toitures et terrasses végétalisées, murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, etc. ...

Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.

