

Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE SAINT-RUSTICE

PLAN LOCAL D'URBANISME

- RÈ GLEMENT -

Projet arrêté le:

Approuvé le:

4-2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

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 L421-5 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.111-10 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.

4 - 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.

5 - 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.

6 - L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme : **Protection des édifices**

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospect (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

7 - L'article R111-4 du Code de l'urbanisme : **sites et vestiges archéologiques**

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.

8 - L'article L522-5 du Code du patrimoine et décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 442-3-1 du code de l'urbanisme) et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

9 - 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.

Le service compétent relevant de la préfecture de région de Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie – 7 rue Chabanon – 31200 TOULOUSE – tél. 05.34.25.28.28.

10 - L'article 322-2 du code pénal

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte. Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

11 - 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

12 - Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

Les Espaces Naturels Sensibles des Départements

Le Droit de Préemption Urbain

Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble

Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

13 - 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.

14 - Article R123-10-1 : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospect (articles 5, 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 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 (pylones, 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 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques de 500 m reporté sur le zonage, font l'objet d'une réglementation particulière.

Article L621

Lorsque les constructions ou travaux destinés à la création ou à la modification d'un immeuble adossé à un immeuble classé sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques. Les travaux sur un immeuble adossé à un immeuble classé non soumis à permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager ou déclaration préalable mais qui sont de nature à affecter la bonne conservation de l'immeuble classé ne peuvent être réalisés sans autorisation de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Article L621-30-1

Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres. Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique. Le périmètre prévu au premier alinéa peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission nationale des monuments historiques. Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale. L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre. Le tracé du périmètre prévu par le présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement du code de l'environnement.

Article L621-31

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. La même autorisation est nécessaire lorsque l'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ne comportant pas d'édifice, si le périmètre de protection de ce parc ou de ce jardin a été délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1. Si cet immeuble est classé au titre des monuments historiques, l'autorisation est celle prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9. Si l'immeuble n'est pas classé, le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager ou l'absence d'opposition à déclaration préalable tient lieu de l'autorisation si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord. Les travaux soumis à permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager ou déclaration préalable et portant sur des immeubles inscrits ou des immeubles adossés à des immeubles classés ne sont soumis qu'à l'accord de l'autorité administrative prévu respectivement aux articles L. 621-27 et L. 621-30. En cas de désaccord soit du maire ou de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou le permis de démolir ou pour ne pas s'opposer à la déclaration préalable, soit du pétitionnaire avec l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, le représentant de l'Etat dans la région émet, après consultation de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation ou de l'opposition à la déclaration préalable. Si le représentant de l'Etat exprime son désaccord à l'encontre de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, le maire ou l'autorité administrative compétente peut délivrer le permis de construire, le permis de démolir ou le permis d'aménager initialement refusé ou ne pas s'opposer à la déclaration préalable. En l'absence de décision expresse du représentant de l'Etat dans la région dans le délai de deux mois à compter de sa saisine par le maire, l'autorité administrative compétente ou le pétitionnaire, le recours est réputé admis. Le délai de saisine du représentant de l'Etat dans la région ainsi que les délais impartis au maire ou à l'autorité administrative compétente pour statuer sont fixés par décret. Dans la collectivité territoriale de Corse, les compétences dévolues au préfet de région par le présent article sont exercées par le préfet de Corse.

ARTICLE 6 – 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 de l'article L 423-1 du 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 7 – 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 forestier.

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 l'article L 311-1 du 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.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 5 hectares, correspond au noyau historique de la commune. Elle comprend un unique site : le bourg-centre de la commune. Elle se compose d'un bâti ancien 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...).

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting 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 soumises à autorisation préalable (en application de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme).
 - * les habitations légères de loisirs régies par l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme

- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
 - ✗ les parcs et fermes solaires
3. L'ouverture de carrières
 4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA 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. La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.
2. La construction de bâtiments nouveaux ayant vocation à héberger ou accueillir un nombre important de personnes sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles. Un plan de secours adapté devra également être mis en place.
3. La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage) sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage, à condition de ne pas faire l'objet d'une habitation et à condition de n'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière.
4. Les équipements de loisirs et les locaux sanitaires complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune) sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage et à condition que ceux-ci ne soient pas occupés en permanence.
5. La construction de piscines sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de diriger les rejets d'eau vers un exutoire naturel ou un réseau adapté pouvant les recevoir sans incon,vénient (érosion, saturation, infiltration)

6. La construction de nouvelles clôtures sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage.
7. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit ou démolis excepté ceux détruits par un glissement de terrain, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.
8. L'extension des habitations existantes ou de leurs annexes sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois.
9. L'extension mesurée et attenante des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sous réserve de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10 %, à condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois, de mettre en place un plan de secours adapté et sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.
10. l'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
11. L'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
12. Le changement de destination sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les mesures de stabilisation ou de protection contre les coulées boueuses à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des rejets d'eaux pluviales ou usées et éviter toute injection d'eau dans le terrain.
13. L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les caractéristiques et les mesures de stabilisation à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des eaux pluviales et éviter toute injection d'eau dans le terrain.

14. l'aménagement de parcs, de jardins, de terrain de sport ou de loisirs sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
15. 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.
 - * à condition de réaliser une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles

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.

16. 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.

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

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.

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.

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 voie nouvelle devra également être conforme aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

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.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

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 à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (bâche à eau, système de rétention) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but

recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront respecter les prescriptions du plan de prévention des risques. Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- ÉLECTRICITÉ

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

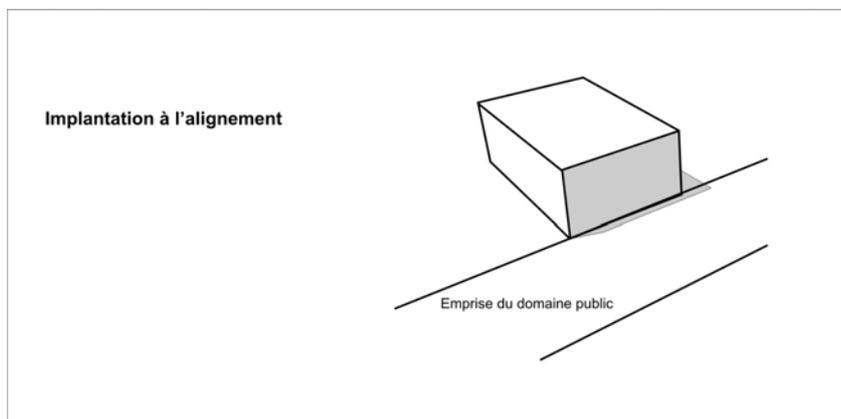
ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à l'alignement défini par le front bâti.



A titre dérogatoire, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens existants à la date d'approbation du présent PLU et 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.
- Dans les lotissements ou ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

- Pour les piscines, leurs annexes et locaux techniques
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...)

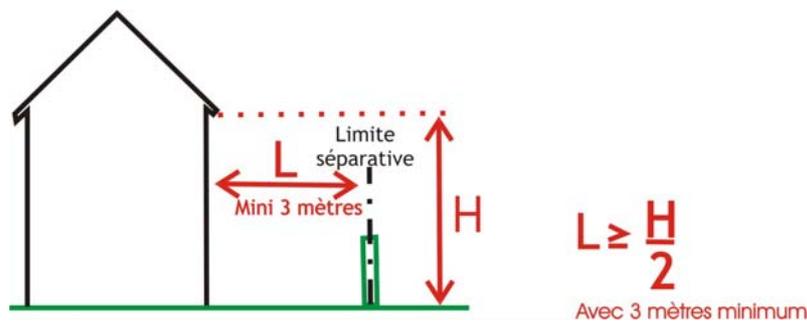
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISÉES

- Dans le cas où la construction comporte un débord de toiture, celui-ci pourra être inclut dans la zone non aedificandi à condition que ce débord n'excède pas 0,50 m.
- Dans le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

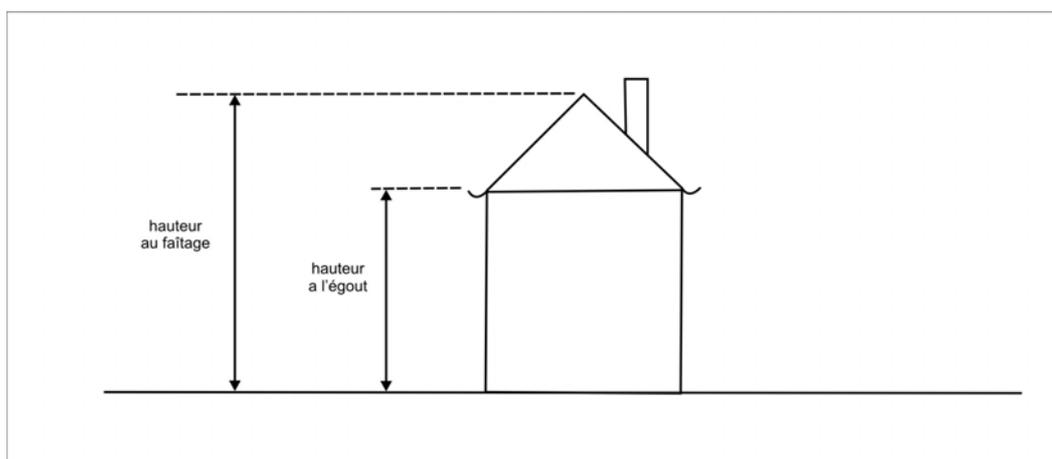
ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel au point le plus bas avant travaux.
- 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 7 mètres à l'égout du toit. Les cheminées sont exclues du calcul.

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



ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

CE SECTEUR ÉTANT COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES, TOUS TRAVAUX, INSTALLATIONS OU CONSTRUCTIONS INCLUS DANS CE PÉRIMÈTRE SERONT SOUMIS À L'AVIS PRÉALABLE DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'ARCHITECTURE ET DE PATRIMOINE (SDAP).

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.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont déclarées accompagnées lors de la demande d'autorisation par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront être composées :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1 m
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas un mètre surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie le tout ne pouvant excéder 2 m
- Soit d'une haie végétale

Les murs de soutènement nécessaires à la stabilisation du terrain ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut réhaussé d'un grillage, d'une grille ou d'une ferronnerie doublé d'une haie végétale ou pas.
- Soit d'une haie végétale

La construction de nouvelles clôtures est autorisée sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées aux mouvements de terrain sous le contrôle du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à toute construction y compris en cas de changement de destination.

- 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 pour les 80 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² supplémentaires.

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

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.

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.
- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – 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.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

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

3 – 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.

Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ 30 hectares, correspond aux extensions de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement de maisons individuelles. Elle se répartit sur plusieurs sites : le chemin des crêtes, la Saraillère, nord-ouest du village.

La zone UBa est constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif.

La zone UBb est constituée du hameau de la Saraillère et du secteur du chemin des crêtes à vocation principale d'habitation en assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'émergence de nouveaux quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect de prescriptions architecturales.

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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

1. Les constructions industrielles et agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting 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 autorisation préalable (en application de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme).
 - × les habitations légères de loisirs régies par l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme

- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
 - ✗ les parcs et fermes solaires
3. L'ouverture de carrières
 4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées.

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. La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.
2. La construction de bâtiments nouveaux ayant vocation à héberger ou accueillir un nombre important de personnes sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles. Un plan de secours adapté devra également être mis en place.
3. La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage) sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage, à condition de ne pas faire l'objet d'une habitation et à condition de n'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière.
4. Les équipements de loisirs et les locaux sanitaires complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune) sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage et à condition que ceux-ci ne soient pas occupés en permanence.
5. La construction de piscines sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de diriger les rejets d'eau vers un exutoire naturel ou un réseau adapté pouvant les recevoir sans incon,véniement (érosion, saturation, infiltration)
6. La construction de nouvelles clôtures sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage.
7. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit ou démolis excepté ceux détruits par un glissement de terrain, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et

définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.

8. L'extension des habitations existantes ou de leurs annexes sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois.

9. L'extension mesurée et attenante des bâtiments ayant vocation à héberger ou à accueillir, à titre temporaire ou permanent, un nombre important de personnes (soin, santé, enseignement) sous réserve de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10 %, à condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois, de mettre en place un plan de secours adapté et sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.

10. L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.

11. L'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.

12. Le changement de destination sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les mesures de stabilisation ou de protection contre les coulées boueuses à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des rejets d'eaux pluviales ou usées et éviter toute injection d'eau dans le terrain.

13. L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les caractéristiques et les mesures de stabilisation à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des eaux pluviales et éviter toute injection d'eau dans le terrain.

14. L'aménagement de parcs, de jardins, de terrain de sport ou de loisirs sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.

15. 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.

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

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.

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.

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 :

- 4 mètres de chaussée

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

En zone UBa : 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 zone UBb : Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

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 à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (bâche à eau, système de rétention) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- ÉLECTRICITÉ

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

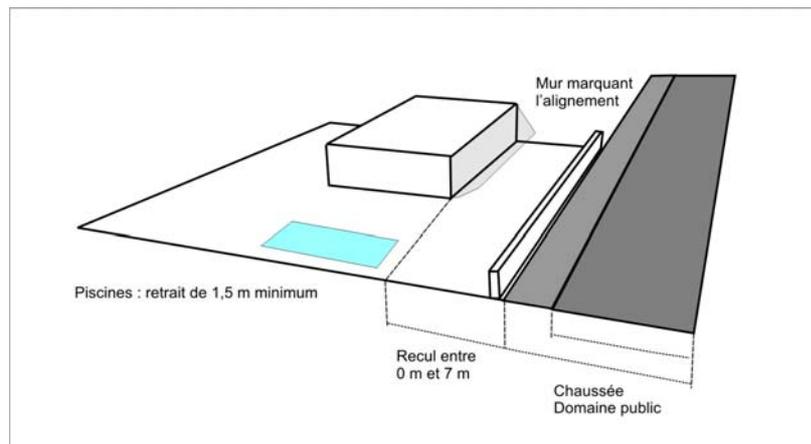
En zone UBa : Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

En zone UBb : Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et pour des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles est fixée sur les différents secteurs à 2 000 m² par lot ou unité foncière. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

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

En zone UBa : non réglementé

En zone UBb : Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres de l'emprise des voies. Le recul s'applique à une façade de la construction.



A TITRE DÉROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES :

- pour les lotissements ou ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- pour les constructions dont la configuration ainsi que la topographie du terrain ne permettrait pas de respecter ce recul maximal de 7m
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU et 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.
- Pour les piscines
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...)

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

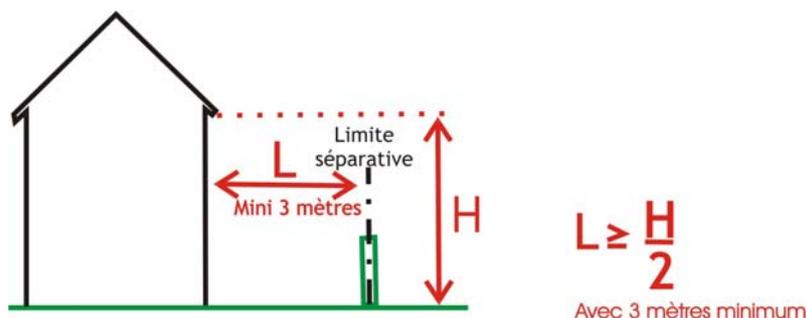
Toute construction devra être implantée soit :

En zone UBa :

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

En zone UBb :

- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



A TITRE DÉROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES :

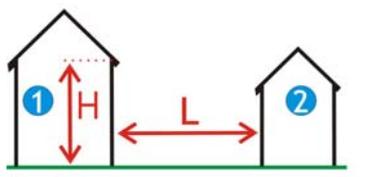
- Dans le cas d’extensions, d’aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date d’approbation du PLU.
- Dans le cas où la construction comporte un débord de toiture, celui-ci pourra être inclut dans la zone non aedificandi à condition que ce débord n’excède pas 0,50 m.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Attention ! Pour les opérations d’aménagement d’ensemble, les règles de prospects s’appliquent à chaque lot ou construction.

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 à la sablière.



Cas où les murs 1 et 2 comportent des baies de pièces habitables

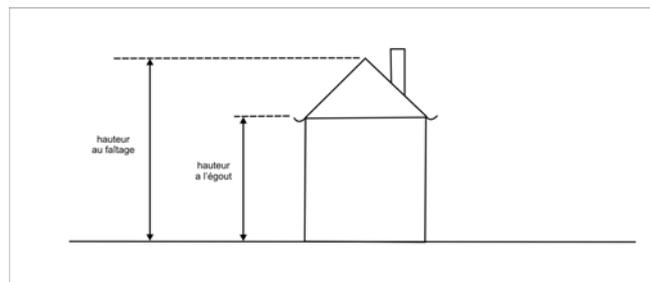
$$L \geq H n^{\circ} 1$$

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit. 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.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont déclarées accompagnées lors de la demande d'autorisation par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront être composées :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1 m

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas un mètre surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie le tout ne pouvant excéder 2 m
- Soit d'une haie végétale

Les murs de soutènement nécessaires à la stabilisation du terrain ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut réhaussé d'un grillage, d'une grille ou d'une ferronnerie doublé d'une haie végétale ou pas.
- Soit d'une haie végétale

Les clôtures situées en zone inondable devront, par leur conception permettre la transparence hydraulique (clôtures à claire voie).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Ces règles s'appliquent à toute construction y compris en cas de changement de destination.

15. 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.

16. 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

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 HOSPITALIERS, CLINIQUES, MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

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.
- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - 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.

2 - ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

- a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné.
- b) 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.
- c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un ou plusieurs espaces verts d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. La surface totale des espaces verts créés ne peut être inférieure à 1000 m².

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

3 - 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.

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Zone UBa : non règlementé

Zone UBb : le COS est fixé à 0,10

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE englobe une surface d'environ 3 hectares, correspond à une urbanisation destinée aux équipements publics.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à assurer l'insertion au cœur de la dynamique urbaine des installations et constructions liés aux équipements et à leur fonctionnement.

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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 UE 2.

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

Seules sont admises :

En zone bleue risque de glissement

1. Les constructions et les installations à usage d'équipements publics sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles. Un plan de secours adapté devra également être mis en place.

2. L'extension mesurée et attenante des constructions à usage d'équipements publics sous réserve de limiter l'augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement à 10 %, à condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois, de mettre en place un plan de secours adapté et sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.

3. La construction et l'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
4. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit ou démolis excepté ceux détruits par un glissement de terrain, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.
5. L'aménagement de places de stationnement collectif de type public sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les caractéristiques et les mesures de stabilisation à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des eaux pluviales et éviter toute injection d'eau dans le terrain.
6. L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs publics sous réserve :
 - * d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage

En zone rouge risque glissement de terrain

1. La construction et l'extension des constructions techniques d'intérêt général sous réserve :
 - * d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
 - * De ne pas aggraver les risques
 - * D'avertir le public par une signalisation efficace
2. Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes sous réserve :
 - * de ne pas aggraver les risques
 - * de ne pas occuper en permanence
 - * de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles
3. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que le glissement de terrain sous réserve :
 - * de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction

(fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles

- * de ne pas augmenter la population exposée par la création de logement supplémentaire

4. L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur sous réserve :

- * d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage

5. L'aménagement de places de stationnement collectif de type public sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les caractéristiques et les mesures de stabilisation à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des eaux pluviales et éviter toute injection d'eau dans le terrain.

6. L'aménagement de terrains de sports ou de loisirs publics sous réserve :

- * d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 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.

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.

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.

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.

Ces aménagements devront respecter les prescriptions du plan de prévention des risques.

3- ÉLECTRICITÉ

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

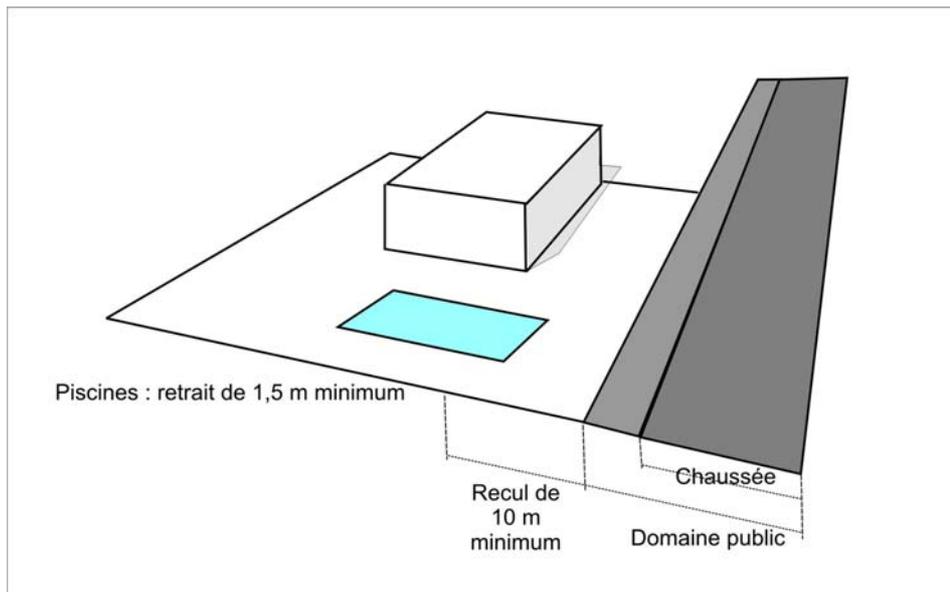
ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

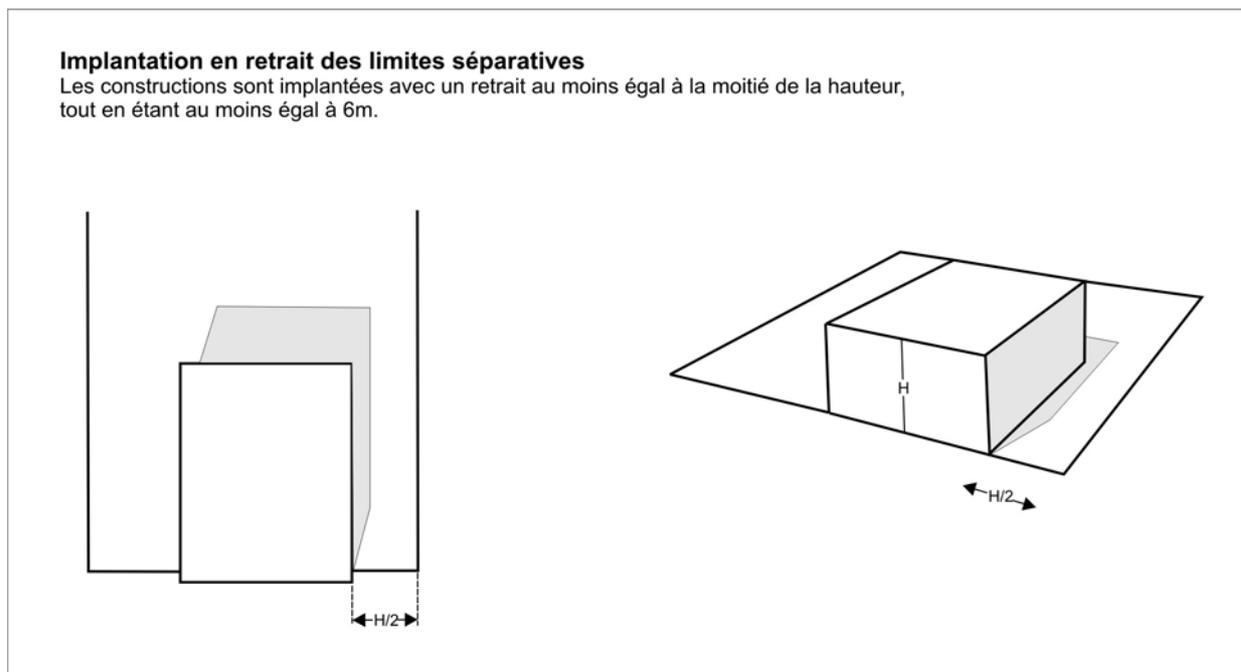
Toutes les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale qui est de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.



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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins supérieure à la hauteur avec un minimum de 6 mètres.



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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

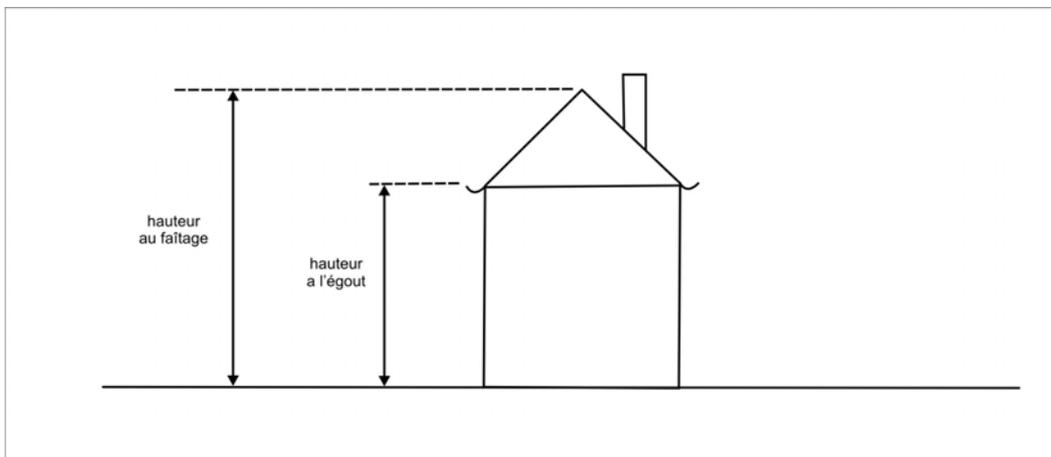
La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.



ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1 – Généralités

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.

5 - 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 ne pouvant excéder 2 m.

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

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

Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, d'une surface d'environ 2,5 hectares, comprend un site localisé au sud-ouest du village. Cette zone, en continuité immédiate des zones urbanisées, est destinée à recevoir une urbanisation à court et moyen terme. Elle est essentiellement réservée à l'accueil de l'habitat. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

La constructibilité est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Le secteur devra être aménagé 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.

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts commerciaux, hébergement hôtelier, commerce et artisanat
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * 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 autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).

- ✕ Les parcs et fermes solaires

3. L'ouverture de carrières

4. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.

5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées.

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

1. La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation exclusivement dans le cadre d'une opération d'ensemble unique soumise à permis d'aménager, dans le respect du schéma d'aménagement, comprenant la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.

2. La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage) sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage, à condition de ne pas faire l'objet d'une habitation et à condition de n'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière.

4. La construction de piscines sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de diriger les rejets d'eau vers un exutoire naturel ou un réseau adapté pouvant les recevoir sans inconvénient (érosion, saturation, infiltration)

5. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit ou démolis excepté ceux détruits par un glissement de terrain, sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.

6. L'extension des habitations existantes ou de leurs annexes sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de n'autoriser l'extension qu'une seule fois.

7. L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
8. La construction et l'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
9. L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les caractéristiques et les mesures de stabilisation à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des eaux pluviales et éviter toute injection d'eau dans le terrain.
10. L'aménagement de parcs, de jardins, de terrain de sport ou de loisirs sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.
11. 10 % au moins des programmes de logements seront affectés à des catégories de logements locatifs définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

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-VOIE NOUVELLE

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

- 8 mètres d'emprise et 6 mètres de chaussée minimum

L'emplacement de la voie nouvelle devra être conforme à l'orientation d'aménagement.

Les voies qui se terminent en impasse doivent aboutir en fond de parcelle et être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 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 respecter les prescriptions du plan de prévention des risques.

3- ÉLECTRICITÉ- TÉLÉPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

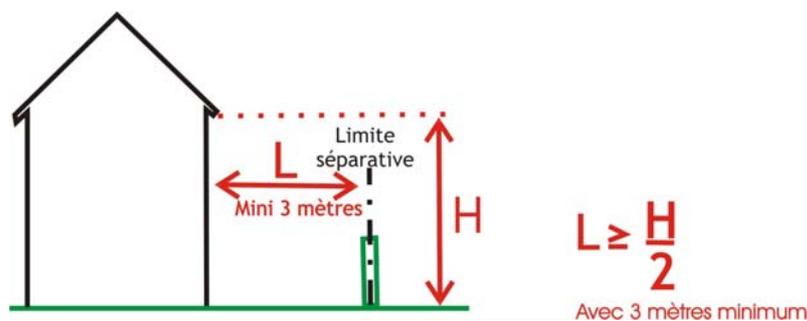
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

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

Toute construction devra être implantée soit :

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



A TITRE DÉROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES DE CELLES DÉFINIES CI-DESSUS PEUVENT ÊTRE ADMISES :

- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de des services publics

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

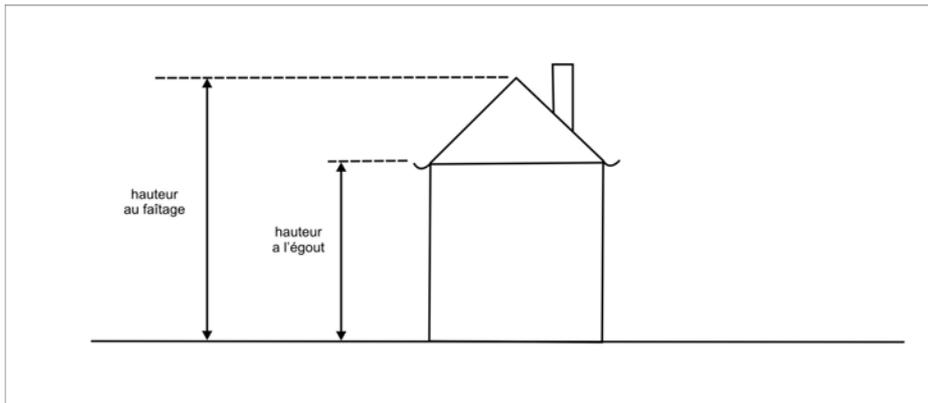
Non réglementé

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.



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.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont déclarées accompagnées lors de la demande d'autorisation par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

- ✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront être composées :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1 m
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas un mètre surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie le tout ne pouvant excéder 2 m
- Soit d'une haie végétale

Les murs de soutènement nécessaires à la stabilisation du terrain ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut réhaussé d'un grillage, d'une grille ou d'une ferronnerie doublé d'une haie végétale ou pas.
- Soit d'une haie végétale

ARTICLE 1AU 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

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.

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.
- ✓ Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – 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.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS À CRÉER

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.

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

3 – 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.

Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,25.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, d'une surface d'environ 5 hectares, comprend deux sites, localisés à l'ouest et au sud du village. Cette zone, en continuité de zones urbanisées représente les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen/long terme.

Ce secteur, insuffisamment équipé, a 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), un diagnostic archéologique préalable à tout aménagement et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre le renforcement des quartiers existants.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions exceptées celles mentionnées à l'article 2AU2.

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

Les installations liées à l'exploitation des services publics

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 À 2 AU5

Non réglementé.

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

Néant

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

Toute construction devra être implantée soit :

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 À 2 AU13

Non réglementé.

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.

Les installations liées à l'exploitation des services publics ne sont pas soumises à cette règle.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, d'une surface d'environ 100 hectares, englobe la majorité des terres exploitées localisées essentiellement dans la plaine alluviale et sur le coteau. Quelques espaces boisés et un bâti constitué par quelques fermes de qualité constituent des éléments paysagers à protéger. Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Saint-Rustice
- protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)
- prendre en compte le PPRN

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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 caravaning
3. Les constructions et installations à usage industriel, commercial et artisanal, non directement liée à une exploitation agricole
4. Les installations et travaux divers de type :
 - × 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,
 - × 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 autorisation préalable (en application de l'article R.421-19 & 23 du Code de l'Urbanisme).
5. L'ouverture de carrières
 6. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone bleue risque glissement de terrain

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation sous réserve :

- ✗ qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
- ✗ de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles.

2. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (silos, cuves, serres, bâtiments d'élevage ...) sous réserve :

- ✗ d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage

3. La construction et l'extension des constructions techniques d'intérêt général lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène, sous le contrôle du maître d'ouvrage.

4. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit ou démolis excepté ceux détruits par un glissement de terrain, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole, de la réalisation d'une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles et à la condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.

5. Les installations classées à condition :

- ✗ qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole

- × de réaliser une étude géotechnique intégrant les risques de glissements de terrain et/ou de coulées de boues et définissant les modalités de la construction (fondations, structures...) et l'adaptation des terrassements, des accès et du drainage des parcelles

En zone jaune risque inondation

1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation sous réserve :
 - × qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
 - × de situer le plancher au-dessus des PHEC
 - × d'implanter les constructions dans le sens d'écoulement des eaux
2. Les constructions de bâtiments nouveaux d'activité, de stockage ou d'élevage sous réserve :
 - × qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
 - × d'implanter les constructions dans le sens d'écoulement des eaux
 - × de placer les produits polluants et les équipements sensibles au-dessus des PHEC
 - × de stocker les matériaux flottants au-dessus des PHEC
3. La construction de serres résistantes au phénomène hydraulique sous réserve :
 - × qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
 - × de permettre la transparence hydraulique (côtés relevables)
 - × d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux
 - × de placer les équipements techniques au-dessus des PHEC
4. la construction de cuves et de silos sous réserve
 - × qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
 - × d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux
 - × d'ancrer solidement dans le sol
 - × de disposer d'un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC pour les matières polluantes
5. La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :
 - × De ne pas aggraver le risque
 - × De prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux
 - × D'avertir le public par une signalisation efficace
 - × De placer les équipements vulnérables ou sensibles au-dessus des PHEC
6. La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que le glissement de terrain sous réserve :
 - × qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole
 - × de reconstruire au-dessus des PHEC
 - × de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires.
 - × d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux

7. L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage agricole sous réserve :

- * de ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20 % du bâtiment existant dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle
- * d'implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante
- * de placer les produits polluants et les équipements sensibles au-dessus des PHEC
- * de ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent

8. Les réseaux d'irrigation et de drainage sous réserve :

- * de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- * d'installer du matériel démontable

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

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 (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

Tout nouvel accès à la RD820 est interdit. Toute modification d'un accès existant fera l'objet d'un avis du gestionnaire.

2 – VOIRIE

Non réglementé

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.

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.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles destinée à recevoir l'habitation de l'exploitant agricole est fixée à 2000 m².

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

1. Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

Par rapport au Canal:

- 25 m des limites, à l'exception des constructions destinées à accueillir une activité liée à la voie d'eau, et pour lesquelles le recul pourra être réduit à 6 mètres.

Par rapport à la voie ferrée :

- 20 m de l'emprise exceptées les constructions et installations liées à l'exploitation du réseau ferroviaire

Par rapport à la RD820 :

- 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation

- 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Par rapport à la RD 77 :

- 10 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation
- 8 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Par rapport aux autres voies :

- 15 mètres de l'axe de la voie

2. 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.

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 4 mètres.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

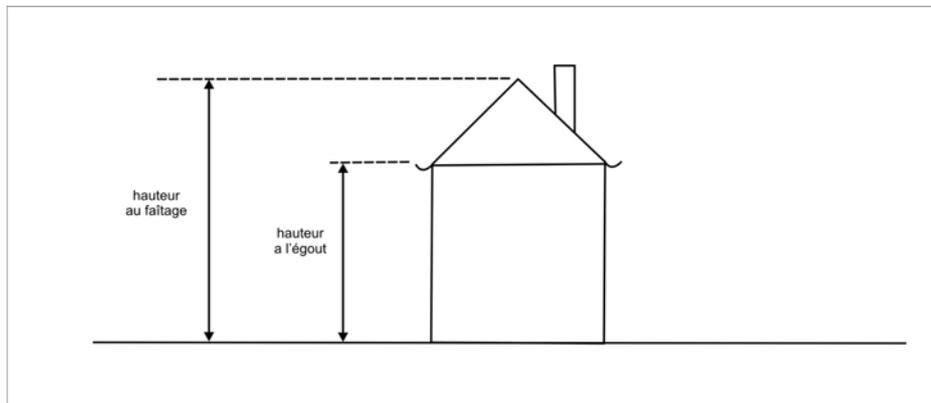
Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 m à l'égout de toit. La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.



ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

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

Les toitures devront présenter une pente minimale de 30 %.

c – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1 m
- 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 ne pouvant excéder 1 mètre, le tout ne pouvant excéder 2 m

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.

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.

Les clôtures situées en zone inondable devront, par leur conception permettre la transparence hydraulique (clôtures à claire voie).

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.

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 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.

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie globale d'environ 91 hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites. Toutefois, le règlement autorise une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la présence du Canal latéral à la Garonne et de la Garonne
- d'espaces boisés classés
- de la prévention des risques d'inondation et des mouvements de terrain

Le seul secteur N représente environ 31,7 ha.

Le secteur Nh d'une surface de 3,7 ha, permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Le secteur Ng d'une surface de 49,6 ha, correspond à la zone d'exploitation des gravières.

Le secteur Na d'une surface de 5,1 ha, correspond à la localisation d'un important site archéologique

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage bâti de caractère, les espaces boisés et les abords du Canal latéral à la Garonne
- la prise en compte des risques

*La zone est impactée par le classement de la RD 820 et de la voie ferrée comme infrastructures affectées par **le bruit** par arrêté préfectoral n°138 du 26 juillet 2000.*

Nature de l'occupation des sols

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

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, tous types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits.

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

Dans le secteur N sont admis :

1. les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
3. La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif

En zone bleue risque glissement de terrain

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de ne pas aggraver les risques, y compris du fait des modes de débardage utilisés.
2. La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique et sous réserve de ne pas aggraver les risques et à condition d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage.
3. La construction de nouvelles clôtures sous réserve d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage.

En zone rouge risque glissement de terrain

1. La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique et sous réserve de ne pas aggraver les risques et à condition d'une conception et d'une réalisation adaptées au phénomène sous le contrôle du maître d'ouvrage.
2. L'exploitation forestière sous réserve :
 - * de ne pas aggraver les risques y compris du fait des modes de débardage utilisés

Dans le secteur Nh sont admis :

- 1- L'adaptation et la transformation des constructions existantes ;
- 2- La réfection des constructions existantes ;
- 3- L'extension mesurée ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants. Cette extension ne pourra dépasser 60 m² de la surface de plancher sans création de logement supplémentaire
- 4- Le changement de destination sans création de logement nouveau
- 5- La construction d'annexes de bâtiments à usage d'habitation existants
- 6- la construction de piscine
- 7- La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif
- 8- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente excepté dans le cas d'un premier niveau réhaussé.

En zone soumise au Plan de Prévention des Risques, tel qu'il est reporté sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme

1. La réfection, l'adaptation et l'extension des constructions existantes ou de leurs annexes sous réserve :
 - * d'un équipement suffisant
 - * De ne pas aggraver la qualité environnementale.
 - * De ne pas aggraver le risque
 - * L'extension maximale ne pourra dépasser 60 m² sans création de logement supplémentaire
2. La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :
 - * De ne pas aggraver le risque
 - * De prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux
 - * D'avertir le public par une signalisation efficace
 - * De placer les équipements vulnérables ou sensibles au-dessus des PHEC
3. La construction d'annexes de bâtiments à usage d'habitation existants sous réserve :
 - * De limiter l'emprise au sol à 20 m²
 - * De placer les équipements vulnérables ou sensibles au-dessus des PHEC
 - * De situer la construction dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
 - * De n'autoriser qu'une construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PLU.
4. la construction de piscine sous réserve :
 - * de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

- * d'indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des PHEC

5. Le changement de destination sous réserve de la réalisation d'une étude géotechnique préalable définissant les mesures de stabilisation ou de protection contre les coulées boueuses à mettre en œuvre et à condition d'assurer la maîtrise des rejets d'eaux pluviales ou usées et éviter toute injection d'eau dans le terrain.

6. la reconstruction sur une emprise au sol équivalente excepté dans le cas d'un premier niveau réhaussé.

Dans le secteur NG sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des gravières et à la mise en valeur des ressources naturelles sous réserve :

- * de démontrer l'absence d'impact négatif mesurable par une étude hydraulique
- * de définir les mesures compensatoires nécessaires
- * de respecter les réglementations relatives aux installations et travaux soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau

Dans le secteur Na

La construction et l'extension des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve :

- * De ne pas aggraver le risque
- * De prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux
- * D'avertir le public par une signalisation efficace
- * De demander l'avis de la DRAC

Les constructions comprises dans les zones schématisées sur le document graphique doivent satisfaire aux exigences d'isolation acoustique conformément aux textes en vigueur.

Conditions de l'occupation des sols

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.

Tout nouvel accès à la RD820 est interdit. Toute modification d'un accès existant fera l'objet d'un avis du gestionnaire.

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 – ASSAINISSEMENT

2.1. 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.

2.2. 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.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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 :

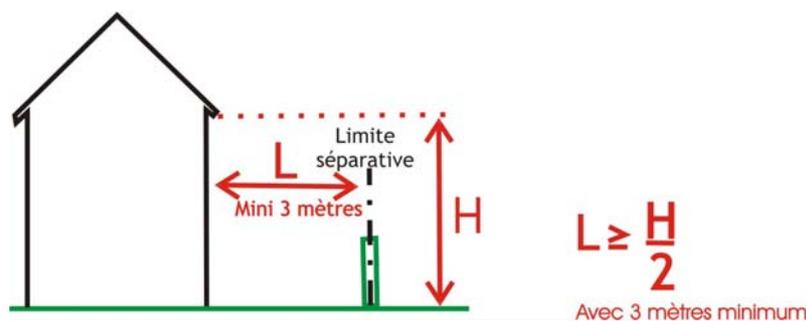
- 25 mètres minimum de l'axe de la RD820
- 8 mètres minimum de l'axe de la RD 77
- 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - 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

1 - 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.



2 - 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 3 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être de 7 mètres.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTÉRIEUR

En zone N, Na et Nh

Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront être composées :

- Soit d'un mur ne pouvant excéder 1 m
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas un mètre surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie le tout ne pouvant excéder 2 m
- Soit d'une haie végétale

Les murs de soutènement nécessaires à la stabilisation du terrain ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur bahut réhaussé d'un grillage, d'une grille ou d'une ferronnerie doublé d'une haie végétale ou pas.
- Soit d'une haie végétale

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Les clôtures situées en zone inondable devront, par leur conception permettre la transparence hydraulique (clôtures à claire voie).

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 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.

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.