

COMMUNE DE CLERMONT SOUBIRAN

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°5 : Règlement d'urbanisme

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du2.9.SEP.2011

• Le Maire,



• Bureau d'études :

CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Sommaire

	Pages
DISPOSITIONS GENERALES	2
ZONES URBAINES	11
ZONES À URBANISER	21
ZONE AGRICOLE	32
ZONES NATURELLES et FORESTIERES	42

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

▪ **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 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou bien qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

➤ Zones urbaines

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

- Zone U : zone urbaine du centre bourg et des hameaux de Saint Pierre de Malaure et Laspeyres

➤ Zones à urbaniser

Secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Zone AU : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation sous conditions, et destinée principalement au développement de l'habitat

➤ Zone agricole

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- Zone A : zone de protection des espaces et des activités agricoles

➤ Zones naturelles

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- Zone N1 : zone naturelle et forestière comprenant des terrains généralement peu ou pas équipés à protéger en raison de la qualité des paysages et de l'intérêt des sites : Vallon de Labro, ruisseau de la Barguelonne, du Néguevieille, ...
- Zones N2 et N2h : zone naturelle bâtie au sein de la zone agricole
- Zone NL : zone naturelle de loisirs liée au canal latéral à la Garonne

2. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général, en application des articles L.123-2c.

ARTICLE 4 : INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

A/ ESPACES BOISES CLASSES - ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Le Document graphique de règlement (plan de zonage) délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. 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.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

B/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2C DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce 6 du dossier de PLU.

C/ ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS ET PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7° DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : L'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme dispose que *le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

En application du Code de l'Urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

Au titre de l'article L.123-1,7°, le PLU de Clermont Soubiran identifie les catégories de patrimoine bâti, d'architecture particulière et de paysage végétal suivants :

1 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET D'ARCHITECTURE PARTICULIERE (REPORTES SUR LES PIECES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES)

- 1 – Propriété privée à Coupet (bâtisse, mur d'enceinte) – parcelles D2 / 596 à 598
- 2 – Propriété privée à Coujetou (maison, pigeonnier), parcelles B1 / 263 à 266
- 3 – Propriété privée à la Bastide (maison, pigeonnier et dépendances) – parcelles B2 / 381, 385 et 386
- 4 – Propriété privée au Moulin de Malet – parcelles B1 / 38 et 39
- 5 – Propriété privée au Moulin à Vent – parcelles B2 / 961 et 962
- 6 – Propriété privée au Ginestet – parcelle C1 / 279
- 7 – Propriété privée à Saint Pierre de Malaure – parcelle A1 / 298
- 8 – Chapelle de Saint Pierre de Malaure – parcelle A1 / 296
- 9 – Puits dans une propriété privée à Fouillade - parcelle A1 / 422
- 10 – Puits le long de la voie communale en direction du centre bourg – parcelle B2 / 370
- 11 – Pigeonnier à Lanause – parcelles C1 / 369 à 370
- 12 – Propriété privée à Latourasse – parcelles D2 / 477 à 179

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET D'ARCHITECTURE PARTICULIERE

Ces différents éléments de patrimoine protégés sont localisés et identifiés sur le document graphique par un logo spécifique et un numéro. Le règlement d'urbanisme précise les prescriptions rattachées à ces patrimoines à l'article 11 de chacune des zones concernées.

2 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER : ELEMENTS VEGETAUX (REPORTES SUR LES PIECES GRAPHIQUES REGLEMENTAIRES)

Plusieurs arbres sont identifiés comme éléments remarquables du paysage à protéger. Il s'agit d'arbres isolés ou d'ensemble végétaux structurants du paysage, dont la liste figure ci-dessous.

1. Arbres isolés : Les végétaux suivants ont été retenus car ils jouent un rôle de repère dans l'espace rural, dans le bourg ou dans les hameaux.

- 1 – 1 cèdre, le long de la voie communale n°503 à Sellières, parcelle D1 / 702
- 2 – 1 chêne, le long de la voie communale n° 503 face à la chapelle de Coupet, parcelle D1 / 300
- 3 – 1 cèdre, le long de la voie communale n° 502 au lieu-dit le Pont, parcelle A2 / 735

2. Ensembles végétaux structurants du paysage : Ce sont des groupements d'arbres qui de part leur diversité, leur physionomie ou leur situation contribuent fortement à structurer l'espace bâti ou non. Ce sont essentiellement des ensembles traversant, des alignements ou des limites. Ces ensembles d'arbres ont une identité très forte et méritent d'être conservée en l'état.

- 4 – Parc de la propriété privée à Coupet (essences variées) - parcelles D2 / 596 à 598
- 5 – Parc de la propriété privée à la Bastide (cèdres, cyprès) – parcelles B2 / 381, 385 et 386
- 6 – Parc de la propriété privée au Moulin à Vent (essences variées dont palmiers) – parcelles B2 / 961 et 962
- 7 – Parc de la propriété privée de Coujetou – parcelles B1 / 263 à 266
- 8 – Parc de la propriété privée à Latourasse – parcelles D2 / 477 à 179
- 9 – Parc de la propriété privée à Laferrière – parcelle B2 / 755

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER

Ces différents éléments de patrimoine protégés sont localisés et identifiés sur le document graphique par un logo spécifique et un numéro. Le règlement d'urbanisme précise les prescriptions rattachées à ces patrimoines à l'article 13 de chacune des zones concernées.

D/ BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A DU PLU, DESIGNES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dispose que, dans les zones agricoles, *le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.*

Les bâtiments agricoles identifiés sur Clermont Soubiran et pouvant changer de destination sont les suivants : granges, bâtisses en pierre de taille ou en moellons traditionnels du pays compris dans les propriétés agricoles bâties (localisés sur le document graphique) :

- 1 – Sellières, maison d'habitation, grange et pigeonnier – parcelle D 653
- 2 – Ginestet, maison d'habitation et pigeonnier – parcelle C 278
- 3 – Coujetou, maison d'habitation et pigeonnier – parcelle B 266
- 4 – Cornissou, maison d'habitation – parcelle B 419

C/ SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES SENSIBLES DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, ET SOUMIS A LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DE CE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (notamment la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

ARTICLE 5 – APPLICATION DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME OU PAR LE PRESENT REGLEMENT

A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Clermont Soubiran, sauf dispositions contraires ou conditions particulières précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

De même, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires au PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition de tout ou partie d'une construction, à quelque usage qu'il soit affecté, est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment les constructions :

- inscrites au titre des monuments historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- situées dans le champ de visibilité de ces monuments historiques,
- identifiée comme devant être protégée en application du de l'article L. 123-1-7, ou située dans un périmètre délimité par le PLU en application du même article

C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L.123-1.7°,

- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME ET RESPECT DU C.O.S.

➤ Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édiflée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

E/ APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

Rappel de dispositions de l'article R.123.10.1 : "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".

Le principe défini à l'article R.123.10.1 dans le cas de permis de lotir ou de permis de construire de l'article R. 431-24, s'applique sur le territoire de Clermont Soubiran, sauf dispositions contraires précisées dans le corps des règles des zones U et AU du PLU (notamment les articles 4, 6, 12)

F/ PRINCIPES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

G/ DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Les règles définies aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des zones du PLU peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, transformateurs, ...).

H/ ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme 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.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13) sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5, elles sont nommées zones U

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées du centre bourg et des hameaux de Saint Pierre de Malaure et Laspeyres où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre I – Dispositions applicables en U

Caractère de la zone

La zone urbaine présente un caractère multifonctionnel et sont destinées principalement à l'habitat, ainsi qu'aux équipements et activités de commerces et de services.

La zone U couvre le bourg de Clermont Soubiran et le hameau de Saint Pierre de Malaure.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions suivantes :
 - les constructions à usage d'activité industrielle,
 - les constructions à usage d'exploitation agricole,
 - les constructions à usage d'exploitation forestière,
 - les constructions à usage d'entrepôt,

- Les travaux, installations et aménagement affectant l'utilisation du sol définis aux articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme :
 - les terrains de camping,
 - les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
 - les parcs d'attraction, terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, golf,
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

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

- Les constructions et installations à usage d'activités de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier sont admises à condition :
 - que le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - que les activités ne présentent pas de risque reconnu ou de nuisances inacceptables pour le voisinage.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Au droit des accès aux parcelles, les portails devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'espace public, de façon à permettre le dégagement des véhicules et leur stationnement hors de la voie de circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies si des impératifs de sécurité l'imposent.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel) ou semi-collectif conforme aux dispositions réglementaires. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Lorsque le réseau collectif de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales dans ce réseau, en respectant ses capacités d'absorption.

En cas d'absence de réseau collectif ou d'insuffisance au regard de l'opération projetée, le pétitionnaire devra réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques gestionnaires, les aménagements permettant le tamponnage et la restitution régulée des eaux pluviales, soit par infiltration sur le terrain d'assiette du projet, soit dans le réseau collectif existant, soit enfin par libre écoulement.

3 – Réseaux divers

- Dans les opérations d'ensemble, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Eventuellement, les câbles peuvent être fixés en façade des constructions pour les parties construites en continu.
- Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...).

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- Soit à l'alignement de la voie (existante, à modifier ou à créer), ou de l'emprise publique

- Soit à l'intérieur d'une bande constructible comprise entre l'alignement de la voie ou de l'emprise publique et 25m par rapport à ce même alignement.

2 - Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies, et si des raisons de sécurité routière et de visibilité à l'intersection le nécessitent (alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier).
- Pour intégrer la construction dans la composition des façades établies par les constructions contiguës déjà implantées. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti déjà constitué et respecter un recul en harmonie avec celui des constructions existantes.
- Pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang, par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- Dans le cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants et qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Deux constructions peuvent être implantées :

- soit en contiguïté
- soit en retrait de 4m minimum.

Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse.

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

2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m pour le volume principal de l'ensemble des constructions autorisées.

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

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

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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.

a) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

b) Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti existant devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, les matériaux et couleurs...

En cas de surélévation d'une construction existante, la hauteur, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec les constructions avoisinantes.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions, extensions et aménagements de conception traditionnelle et leurs annexes devront respecter les principes suivants :

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien de type traditionnel respecteront le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, l'aspect des matériaux mis en œuvre, les volumes, les ouvertures et leurs proportions.

➤ Toitures et couvertures

- les toitures seront au minimum à deux pentes et la pente ne devra pas excéder 35% pour le volume principal
- le matériau de couverture sera principalement en tuiles de terre cuite (tuiles romane ou canal) et de teinte homogène,
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas de restauration de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

➤ Façades et ouvertures

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect,
- les façades seront enduites, avec un matériau approprié au support, ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique pleine, bois d'essence locale, verre,...),
- les percements et ouvertures (portes, fenêtres, ...) composant la façade devront être harmonisés avec bâti ancien traditionnel,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

➤ Teintes et couleurs

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires (tons pierre, blanc, blanc cassé, beige ou gris), éventuellement avec des nuances ocres.
- Les teintes de menuiseries extérieures et des éléments en bois principalement seront choisies à partir d'un nuancier de couleurs blanc-beige-taupe, bleu, bordeaux-lie de vie ou gris (Cf. palette chromatique en annexe issue des cahiers du CAUE)

➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes (tels que garages, abris de jardin,...) sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Toutefois, des dispositions différentes d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :

- qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- qu'elles soient réalisées avec des moyens de construction usuels.

b) Les constructions, extensions et aménagements de conception non traditionnelle et leurs annexes

Des adaptations aux dispositions prévues ci-avant sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre et d'aspect de la construction résultent d'un parti architectural sobre et cohérent, s'intégrant harmonieusement au tissu bâti du quartier et/ou au paysage urbain.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- dans le cas de constructions neuves, sous réserve de la cohérence du projet architectural, au niveau des toitures et couvertures, des façades et ouvertures,
- dans le cas de constructions à usage d'habitation de style contemporain, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux,
- dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'activités économiques (emploi de matériaux métalliques en couverture, ...),
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

c) Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage et ne peuvent dépasser 1.80 m de haut.
- En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre (sauf contrainte technique spécifique), surmonté ou non par un grillage ou une grille doublé de végétaux, une palissade en bois,
 - soit d'un grillage fixé sur des poteaux doublé d'une haie vive d'essences mélangées
- En limite séparative, les clôtures devront être constituées soit par un grillage de couleur sombre fixé sur des poteaux de même teinte doublé d'une haie vive d'essences mélangées, soit par un mur enduit ou en pierres naturelles.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

d) Prescriptions applicables pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme

- Sauvegarder : les bâtiments principaux et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés aux bâtiments et à la propriété, les éléments de décors et d'apparat qui accompagne les portails.
- En cas de reconstruction ou restauration, mettre en œuvre des matériaux identiques ou d'aspect similaire à ceux d'origine.
- Préserver les perspectives depuis la ou les voies publiques sur l'ensemble bâti : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Dispositions générales

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol doit être assurée en dehors des voies publiques et au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis d'aménagement ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

b) Normes minimales

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement sur la propriété (garage compris).

Pour les terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air (« stationnement du midi ») devra être prévue au droit de l'accès à la parcelle, par recul de 5 m minimum du portail par rapport à la limite de la voie publique, de façon à permettre le dégagement des véhicules et leur stationnement hors de la voie de circulation.

- Constructions à usage de bureaux ou de services, commerces, activité artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 2 chambres, et 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Etablissements destinés à accueillir du public : Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

c) Mode de réalisation

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même de l'opération.

Lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, le pétitionnaire pourra satisfaire aux obligations indiquées en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales.
- **Prescriptions applicables pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'urbanisme**

Concernant les arbres isolés et ensembles végétaux structurants :

- Interdiction :
 - de défrichage ou d'abattage sauf demande d'autorisation dûment justifiée (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, ...),
 - de construction à moins de 10 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés et alignements identifiés. Pour des bâtiments annexes de faible taille (SHOB inférieure à 10 m²), cette distance peut être réduite à 5 m,
 - de réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés,
 - de remblaiement ou décaissement des sols en place,
 - d'émondage, taille ou nettoyage des arbres de manière trop agressive. Ces opérations devront respecter leur caractère d'arbres de grand développement.
- Obligation de remplacement par des essences équivalentes des arbres supprimés ou tombés faisant partie des alignements identifiés.

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé