

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 SPECIQUES 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 démolit 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 5

ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elles sont désignées zones : N1

N2

N2h

NL

Cette zone concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique ou paysager des sites et des boisements, soit de l'existence de risques naturels, soit d'une occupation ou vocation particulière ou à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Chapitre IV – Dispositions applicables en N1, N2, N2h et NL

Caractère des zones

La zone N1 correspond aux terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Les zones N2 correspondent à des secteurs habités en milieu agricole ou naturel. Hameaux ou groupements d'habitats anciens ou plus récents, ces zones sont destinées à permettre aux habitations existantes d'évoluer.

Un sous-secteur N2h est distingué. Parcelles situées au sein de la zone N2, ces dents creuses pourront recevoir de nouvelles constructions.

La zone NL, zone naturelle de loisirs, est destinée à permettre la réalisation de constructions, aménagements et équipements liés à la présence du Canal.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

- Dans l'ensemble des zones N1, N2, N2h et NL, sont admis :
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, 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.
 - Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
- Les occupations et utilisations du sol situées à moins de 100 m d'un cours d'eau ne seront admises qu'à la condition que la côte plancher de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 30 cm au-dessus du sol naturel avant travaux.
Le non respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

▪ **Uniquement en zone N2 et N2h sont admis :**

- L'extension ou la surélévation des constructions existantes, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
 - d'être limité à 50 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du PLU.
- La restauration et le changement de destination des bâtiments existants, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.
- Les constructions annexes des habitations existantes, à condition d'être limitées à une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou permettant sa diversification économique à condition qu'elles ne compromettent pas la viabilité de l'activité agricole ou forestière, qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat existant situé à proximité
- Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

▪ **Uniquement en zone N2h, sont admis :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.
- Les constructions nouvelles à usage de commerces, de bureaux et d'artisanat à condition :
 - qu'elles soient complémentaires à une habitation,
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances.

▪ **Uniquement en zone NL, sont admis :**

- Les constructions, équipements et aménagements directement liés à la présence du Canal et à condition qu'ils ne portent pas atteintes aux sites.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles

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 (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

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

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, 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 tout 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.

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 doit respecter les reculs minimum suivants par rapport à la voie principale existante, à modifier ou à créer :

- à 15 m minimum depuis l'axe des voies départementales,
- à 5 m minimum depuis l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer,
- à 10 m minimum depuis les berges des cours d'eau

Dans le cas où l'alignement des voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas 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 intégrer la ou les nouvelles constructions dans la composition des façades établies par les constructions voisines déjà implantées. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti déjà constitué et respecter un alignement ou un recul en harmonie avec celui des constructions existantes.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

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 :

- 10 m à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles,
- 7 m pour le volume principal des autres constructions.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, ...),
- 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 devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement, par leur adaptation au sol, leur implantation (prise en compte du rythme parcellaire du bâti ancien,...), leur volume (hauteur, proportions) et leur architecture (toiture, traitement et couleur des façades, disposition et proportion des ouvertures).

a) Adaptation au contexte et au sol :

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de volumes enterrés générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

b) Typologie des constructions :

Les constructions apparentées aux styles traditionnels locaux devront présenter des dispositions de volume, de façade, de toiture, de matériaux et de couleurs compatibles avec celui-ci.

Les constructions de conception et d'aspect contemporains sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent.

c) Bâti ancien d'intérêt patrimonial

Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial 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,...

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions, extensions et aménagements de conception traditionnelle à usage d'habitat ou d'hébergement 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 en tuiles de terre cuite (tuiles romane ou canal) et de teinte homogène,
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le 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 seront principalement choisies à partir d'un nuancier de couleurs blanc-beige-bleu, bordeaux-lie de vin 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 contemporaines à usage d'habitat ou d'hébergement, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments d'activités ou équipements).

Le concepteur présentera alors une étude permettant d'apprécier l'insertion du ou des constructions dans leur environnement.

c) Constructions nouvelles et extensions de constructions récentes à usage d'activité agricole, et leurs annexes

➤ Projet architectural

Les bâtiments à usage agricole faisant appel à des techniques, structures et matériaux différents des constructions de type traditionnel, sont admis. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

➤ Façades

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes. Les peintures ou revêtements de couleur vive ou blanc pur, ainsi que l'emploi à nu de tôle galvanisée sont interdits.

Dans le cas de bâtiments de grand volume (un côté de plus de 20 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible.

Pour cela, il sera privilégié :

- l'utilisation de teintes sombres (vert, gris foncé,..) ou couleur terre,
- et/ou l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction.

Ces plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du village, hameau, ou ensemble bâti dans lequel il s'insère.

➤ Toitures

La réalisation de toits en pentes, recouverts de tuiles "canal" ou similaires, de teintes naturelles claires, est préconisée.

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de couleur vive ou ne s'intégrant pas l'environnement.

➤ Aires permanentes de dépôt et de stockage

Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis les voies départementales par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

d) Les constructions, extensions et aménagements de conception non traditionnelle à usage d'habitat ou d'hébergement 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).

e) Clôtures

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement ou aux constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,80m de haut et doivent être constituées en périphérie des parcelles bâties d'une haie vive d'essences mélangées, doublée ou non par un grillage de couleur neutre fixé sur poteaux de même teinte.

Les haies feront appel aux essences arbustives régionales adaptées.

f) 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 de permis de construire ou de celui de la déclaration 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.

- **Gîtes ruraux** : 1 place de stationnement par chambre.
- **Etablissements destinés à accueillir du public et hébergement touristique** : Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations.

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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

- 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.
- En zone NL, les espaces libres, traités en espaces verts, devront représenter au moins 40 % de la surface totale de l'unité foncière.

- 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 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.