

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**PRESERVILLE**

Élaboration

## RÉGLEMENT

Date du PLU arrêté le 20 Juin 2012

Date du PLU approuvé le 11 Juillet 2013

**4-2**

## SOMMAIRE

### Disposition générales

#### I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Dispositions applicables à la zone U** ..... p 4

Comprenant les sous-secteurs Ua,

Comprenant les sous-secteurs Ub

#### II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Dispositions applicables à la zone AU,**..... p 10

#### III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

**Dispositions applicables à la zone A** ..... p 16

Comprenant les sous-secteurs A1, Ap

**Dispositions applicables à la zone N** ..... p 20

Comprenant les sous-secteurs N1, Np , Nr,

# I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CARACTERE DE LA ZONE.**

La zone Urbaine U est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés à la ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les annexes à l'habitation, les équipements publics. Les extensions seront permises.

### **ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les parcs d'attractions.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole et forestière hormis celle autorisées dans l'article 2
- Les constructions à usage d'entrepôt hormis celle autorisées dans l'article 2
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées hormis celle autorisées dans l'article 2

### **ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.
- La surface des entrepôts seront au maximum de 100m<sup>2</sup>
- Les clôtures seront soumises à autorisation
- Les bâtiments agricoles existants dans la zone pourront être réhabilités.

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 U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

### 2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront permettre un retournement adapté au trafic.

### **Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

## **ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées. Pour les usages autres que l'habitation ( restauration, artisanat, garage ...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement ( débourbeur, dégraisseur ...) avant tout raccordement au réseau collectif d'assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tel que leur réalisation garantit l'écoulement des eaux pluviales.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

### **Zone Ua**

1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées ;

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé ;
- soit en retrait maximal de 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
- Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation.

Les annexes ( garages, piscine ... ) auront une implantation libre.

### **Zone Ub**

- Pour les voies communales et départementales existantes et à créer les constructions doivent être implantées en retrait maximal de 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.

Les annexes ( garages, piscine ... ) auront une implantation libre.

## **ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zone Ua**

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à 3 mètres.

### **Zone Ub**

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) .

## **ARTICLE U - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE U - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Zone Ua et Ub

CES = 50%

## **ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant (avant travaux) jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière . Etant considéré comme annexe toutes constructions liée à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

## **ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les porteurs de projet devront s'inspirer de la charte paysagère et architecturale du Lauragais.

### *Façades*

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

- Les constructions et installations liées à la climatisation ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- Sur les immeubles collectifs, il ne sera autorisé qu'une seule antenne ou parabole.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs
- accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site

#### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être constituées :

D'une haie vive, ou

D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive, ou

D'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage simple.

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur.

### **ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT**

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être de deux voitures minimum.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

### **ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

• Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

• Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies mono spécifique sont interdites quand elles sont vues depuis les espaces publics.

### **ARTICLE U - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Cos est fixé à 0,3

### **ARTICLE U - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.



**ARTICLE U - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

## II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE.**

La zone AU correspond aux secteurs non bâtis, destinés à être urbanisés de manière échelonnée dans le temps : ce phasage se traduit par les zones AU1, AU2, AU3, numérotés selon leur ordre d'urbanisation. Elle est destinée à l'ensemble des constructions dont la fonction est compatible avec les usages liés à la ville : le commerce, les services, l'artisanat compatible avec l'habitat, les annexes à l'habitation, les équipements publics. Les extensions seront permises.

### **ARTICLE AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits dans les zones AU :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les caravanes isolées
- Les parcs d'attractions
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves et des matériaux de toutes sortes
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations classées hormis celles autorisées dans l'article 2
- Les entrepôts hormis ceux autorisées dans l'article 2

### **ARTICLE AU – 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU.

La zone AU1 est constructible immédiatement au fur et à mesure de réalisation des réseaux. L'urbanisation des zones AU2 et AU3 sera autorisée dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et devront se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :

- La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation sous réserve que la zone soit desservie par un réseau d'eau potable en capacité suffisante et lorsque le nombre de permis de construire délivrés représentera 50 % de la superficie de la zone AU1.

- La zone AU3 sera ouverte à l'urbanisation sera ouverte à l'urbanisation sous réserve que la zone soit desservie par un réseau d'eau potable en capacité suffisante et lorsque le nombre de permis de construire délivrés représentera 80 % de la superficie de la zone AU2.

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

- Les constructions à usages d'entrepôts ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

- Les opérations d'une surface de plancher constructible supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> devront réaliser un pourcentage de 20 % en catégorie de logements définie dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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 AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Hormis les édicules nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics les règles s'applique de la façon suivante :

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

Aucune impasse ne sera autorisée hormis pour des raccordements futurs. Le retournement sera conforme aux règles en vigueur et à la taille de l'opération.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies structurantes (celles figurants dans les orientations d'aménagement) seront de 8,5 mètres minimum d'emprise publique. L'emprise comprendra une chaussée, un alignement d'arbres de moyens jets, un piétonnier cyclable et/ou du stationnement longitudinal. L'éclairage public quand il existe devra utiliser des dispositifs permettant de limiter la consommation.

#### **Pour les voies départementales :**

Les accès le long des voies départementales sont limités à un seul par unité foncière d'origine et sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie, excepté pour la rue centrale du village. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'accès devra être aménagé de manière à ce que la visibilité soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité et que son impact sur la circulation de la voie soit limité ; si un tel aménagement n'est pas réalisable l'accès pourra être refusé.

Les dispositions et dimensions d'accès devront permettre un raccordement à la route en préservant le profil normal de la voie, l'écoulement des eaux de ruissellement et la sécurité des usagers.

Le positionnement devra prendre en compte la faculté de raccorder les zones voisines futures ou existantes.

## **ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. Pour les usages autres que l'habitation ( restauration, artisanat, garage ...) il pourra être demandé la mise en place d'un pré traitement ( déboureur, dégraisseur ...) avant tout raccordement au réseau collectif d' assainissement et conformément avec l'accord du gestionnaire de ce réseau.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels que leur réalisation garantisse l'écoulement des eaux pluviales.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, où dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, doit être comprise entre 3 mètres et 15 mètres.

Les annexes ( garages, piscine ... ) auront une implantation libre.

## **ARTICLE AU - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Les constructions doivent être implantées :

- sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou
- au minimum à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

## **ARTICLE AU - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.
- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 mètres.
- La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à la sablière. Etant considéré comme annexe toutes constructions liées à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

## **ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisée et favorisée.

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

### ***Quelques grands principes applicables***

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

#### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être constituées :

D'une haie vive, ou

D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive, ou

D'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage simple.

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Tout éléments supplémentaires ayant comme support la clôture sera proscrit.

Les clôtures ne devront pas nuire à la visibilité des accès

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT**

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre au programme. Il sera de deux voitures minimum par logement.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

### **ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifique de résineux seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

### **ARTICLE AU - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

**ARTICLE AU - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.



### III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE.

La zone agricole A est destinée à l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.

La zone A1 est destinée à l'ensemble des constructions existantes lors de l'approbation du PLU et liées à l'habitation et ses annexes.

### ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

### ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone **A**

- Les constructions et installations nécessaires et liée à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et extension à usage d'habitation liées et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé.( cf plan de zonage)
- Dans le secteur inondable de la zone A, seules les réhabilitations seront autorisées.

Dans la zone **Ap**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords.

Dans les zones **A1** :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, et la production des produits dérivés.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.

L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

Dans la zone **Ap**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords.

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 A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

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

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

### **ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

##### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il 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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

### **Dans la zone A**

La distance par rapport à l'espace public sera de 2 mètres minimum.

### **Dans la Zone A1**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

## **ARTICLE A - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

### **Dans la zone A**

- La distance par rapport aux limites séparatives sera de 2 mètres minimum.

- Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

### **Dans la Zone A1**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

## **ARTICLE A - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **Dans la zone A**

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

## **ARTICLE A - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la Zone A** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et 7m pour les maisons d'habitations.

### **Dans la Zone A1**

La hauteur ne devra pas dépasser 7 m.

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

## **ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

## **ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

## **ARTICLE A - 14 - COS**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergie.

## **ARTICLE A - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE.**

Les zones naturelles N sont destinées à prendre en compte les éléments naturels de la commune : parcs, bois, ruisseaux ainsi que les constructions situées dans un espace naturel et non nécessaire à l'activité agricole.

### **ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions et utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

### **ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture peuvent être autorisées.

Dans les zones **N1** :

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, et la production des produits dérivés.
  - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau)
  - Des constructions et des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements de destination pourront être l'être pour de l'habita, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.
- L'extension des constructions existantes sera de :

- 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.

Dans la zone **Np**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords.

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 N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation

envisagée.

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

## 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

## **ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement

#### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluviale public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives

D'un point de vue général, il sera recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des réhabilitations, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **Zone N1**

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

## **ARTICLE N - 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zone N1**

Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.

La présence d'un ruisseau imposera un recul de 20 mètres par rapport aux berges de celui-ci.

## **ARTICLE N - 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone N1**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

- La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être constituées :

D'une haie vive, ou

D'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive avec la possibilité d'une maçonnerie de 0,2m

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur.



## **ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

## **ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies d'essences mono-spécifiques résineux sont proscrites dans les espaces publics et dans le privé quand elles sont visibles.

## **ARTICLE N - 14 - COS**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur dans le cadre des dispositions d'économie énergétique.

## **ARTICLE N - 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé