

SAVENES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

TITRE I.	PREAMBULE.....	5
TITRE II.	LEXIQUE.....	9
TITRE III.	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	19
CHAPITRE 1.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	20
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE	23
CHAPITRE 3.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME	24
TITRE IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA	26
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	36
TITRE V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	41
TITRE VI.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A	48
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AE	53
TITRE VII.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N	59
CHAPITRE 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NB	64
CHAPITRE 3.	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NE	67
TITRE VIII.	ANNEXES.....	72

TITRE I. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAVENES.

Il est opposable :

- aux constructions existantes faisant l'objet d'adaptations,
- aux constructions et installations nouvelles,
- aux aménagements de secteurs,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- aux démolitions (article L421-3 du code de l'urbanisme).

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

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

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA,UB,UP

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU,

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale : A et AE

Les Zones Naturelles et forestières (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs : N, NB et NE

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

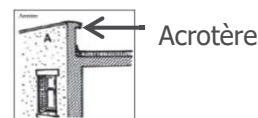
- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,

TITRE II. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

ACCES : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.

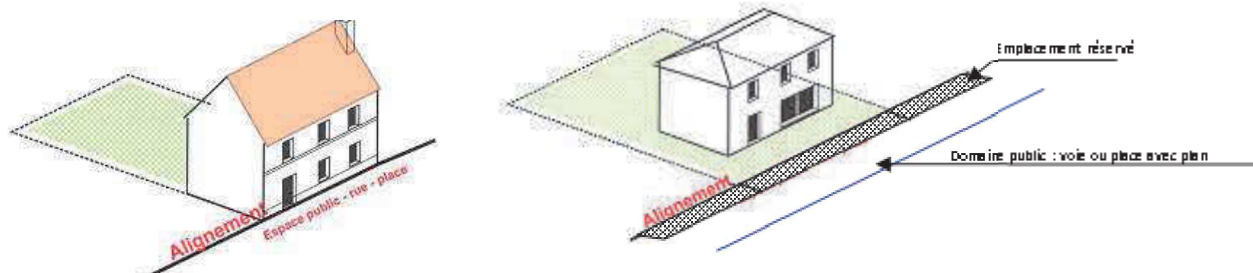
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.

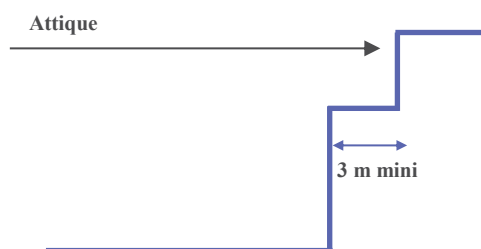


AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions**.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexe : un abri de jardin qui est un bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations, piscine, garage... Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre, l'abri pour animaux est un lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers, les piscines....

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait de 3 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « commerce » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **INDUSTRIE** : activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : lieu qui possède un auditorium, des salles de sous-commission, une surface d'exposition, un espace de restauration, des équipements techniques appropriés à la tenue de conférences.

BATIMENT : est couvert et clos.

BATIMENT PRINCIPAL OU CONSTRUCTION PRINCIPALE : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

CLOTURE : "barrière", construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE** : activités qui se caractérisent essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Cette sous-destination regroupe les services à destination des particuliers ou des professionnels qui nécessitent d'accueillir de la clientèle dans un bâtiment (blanchisserie, coiffure, banque...).
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL** :
ARTISANAT DE DETAIL : activité artisanale (voir définition « d'artisanat ») qui concerne la production, la transformation, la réparation de produits à l'unité destinés à un usage domestique (boulangerie, boucherie...). Les artisans peuvent proposer de la vente directe de ces produits s'ils sont issus de leur travail.
COMMERCE DE DETAIL : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique. Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS** : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.
- **CINEMA** : salle de spectacle où l'on assiste à des projections cinématographiques.
- **HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE** :
HEBERGEMENT TOURISTIQUE : il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
HEBERGEMENT HOTELIER : il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION** : établissement où l'on sert des repas ou divers aliments à consommer sur place, en échange d'un paiement.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS** : voir définition de « commerce et activités de service »

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits

majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;

- aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), **logement de fonction**
- à l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

CONTINUITE VISUELLE DU BATI : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée, soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUS-DESTINATIONS :** les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :
 - La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
 - la destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement
 - la destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
 - la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
 - La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des

administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : Action d'exploiter, de mettre en valeur en vue d'une production liée à une activité agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : action d'exploiter, de mettre en valeur un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

EXISTANT [BATIMENT] : Un bâtiment existant doit avoir une existence physique et une existence légale.

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

GABARIT : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

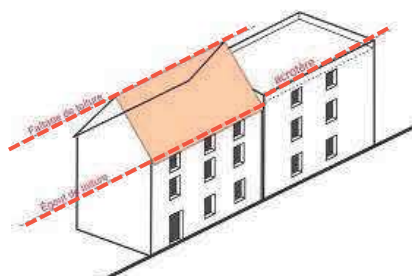
HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : fait d'héberger ou d'accueillir chez soi et de loger temporairement. Cette sous-destination ne concerne pas les hébergements hôtelier et touristique mais comprend les centres d'hébergement c'est-à-dire des lieux où l'on peut accueillir provisoirement des personnes sans abri, en état de détresse physique ou morale.
- **LOGEMENT** : C'est un lieu d'habitation où une ou plusieurs personnes peuvent s'abriter le jour et la nuit, en particulier pour se détendre, dormir, manger et vivre en privé. Pour être considéré comme un logement décent, un bâtiment doit répondre à un certain nombre de règles définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

HAUTEUR : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



****POINT DE REFERENCE** : constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.*

HAIES : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui

justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

LIMITE SEPARATIVE : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOCAL ACCESSOIRE : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

MODENATURES : sont les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- Soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

P.P.R.I. : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

RECU DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

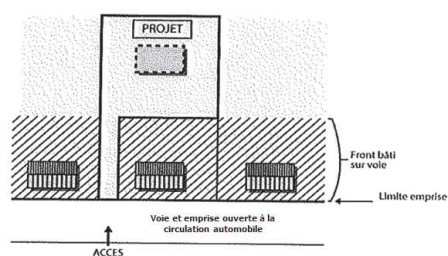
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures, ...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SECOND RIDEAU : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle.



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées.

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 %.

TRAVEE : La travée désigne une ouverture, une baie, un espace ou encore un élément de construction délimité de chaque côté par un support vertical tel que des poutres ou des colonnes.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE III. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Les articles réglementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. Patrimoine archéologique

TEXTES DE REFERENCE :

Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.

Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : *« 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*

3. Dérogations

- a. Adaptations mineures

Les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6.

b. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

c. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

d. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

e. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire*, [...] sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**aucune disposition d'urbanisme ne remet en cause ce droit sur l'ensemble du territoire.*

5. Permis de démolir

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) ;

6. Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme). En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2. Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés en annexe relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

3. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés en annexe en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

4. Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

5. Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

CHAPITRE 3. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- la destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- la destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux nouveaux ont pour objet de rendre la construction existante plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues pour les constructions édifiées d'après un permis de construire ;
- les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine est dite « zone U »

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

Elle est constituée de 3 secteurs :

- le secteur UA,
- le secteur UB,
- le secteur UP

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE UA

Caractère du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Règles applicables au secteur UA

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Oui
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Oui
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- l'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf incohérence avec les bâtiments non implantés à l'alignement.

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en cuivre ou en zinc.

Les souches de cheminée sont enduites.

Les toitures

Les couvertures des constructions nouvelles sont de type tuiles canal ou similaire. Les tuiles sont d'aspect vieilles ou vieilles.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %. Les toits terrasses sont interdits.

Les menuiseries

Les menuiseries blanches sont interdites. Les menuiseries sont d'aspects bois.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composées d'un mur plein de 1,5 m de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre ou au moins sur une limite latérale. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la hauteur divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Éléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

d. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

10 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment rejetant des eaux des eaux usées doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe. Les parcelles cerclées d'un périmètre bleu, assainissement individuel du règlement graphique doivent mettre en place un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du secteur UB

Le secteur UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Règles applicables au secteur UB

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Artisanat et commerce de détail :

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- l'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à 3m de l'alignement des voies.

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures terrasse ne pourront excéder les 30% de la surface couverte.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composées d'un mur plein de 1,5 m de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs des clôtures devront être enduits.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 2 m, les murs pleins sont autorisés.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative de part et d'autre soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la hauteur divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

d. Éléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

a. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination autres destinations

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère du secteur UP

Le secteur UP correspond à la zone urbaine d'accueil d'équipements publics.

Règles applicables au secteur UP

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- l'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Les toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

b. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Constructions à destination autres destinations

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment rejetant des eaux des eaux usées doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone à urbaniser est dite « zone AU »

Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est constituée d'un secteur :
le secteur 1AU,

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La vocation du secteur 1AU est de permettre une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Règles applicables au secteur 1AU

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.		X	

Conditions éventuelles des autorisations

Les opérations d'urbanisation doivent être réalisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Artisanat et commerce de détail :

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Activité de services

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Entrepôt :

- que la surface plancher n'excède pas les 200m²
- que la création de l'entrepôt soit liée à l'activité autorisée

Bureau

- que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à **condition** :

- d'être aménagées globalement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- l'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments nouveaux doivent s'implanter entre 3m et 6m de l'alignement des voies.

Ces règles d'implantations ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

b. Aspects extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien les constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants.

Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

Les façades

L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, enduits, corniches ...).

Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).

Les toitures

Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Les toitures terrasse ne pourront excéder les 30% de la surface couverte.

La pente des toitures n'excède pas les 35 %.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile peuvent être composée d'un mur plein de 1,5m de haut maximum surmonté d'un grillage ouvert et ou de végétation.

Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs des clôtures devront être enduits.

En limites séparatives les clôtures ne peuvent excéder les 2 m.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des **annexes** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en limite séparative de part et d'autre soit en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la hauteur divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

d. Éléments remarquables/architecture

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

e. Performances énergétiques et environnementales

Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : 30 % de la surface non bâtie doit être végétalisée.

2. Stationnement

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

a. Véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
Habitation (logement et hébergement).	1 place par tranche de 80 m ² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Règles spécifiques pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

Constructions à destination autres destinations

Destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Activités de service	1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	0,5 place par chambre
Bureau	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher
Cinéma	En fonction d'une étude de besoin
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 3 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment rejetant des eaux usées doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone à urbaniser est dite « zone A »

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Elle est constituée de 2 secteurs :

le secteur A,

le secteur AE,

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Caractère du secteur A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Règles applicables au secteur A

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Oui
Aléas argile	Oui
Zones humides	Oui

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Trame PPRI rouge

Les dispositions réglementaires applicables de la zone rouge sont mentionnées dans le règlement du PPRI approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Trame Aléas argile

Les dispositions réglementaires applicables de la zone sont mentionnées dans le règlement des mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Trame zones humides

Toute construction est interdite au sein des secteurs repérés par la trame.

Conditions éventuelles des autorisations

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;

Les constructions et installations nécessaires à des habitations sont admises aux conditions suivantes :

Les logements s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils soient liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
- en cas de changement de destination, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement par siège d'exploitation agricole ; toutefois un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).

Les **extensions** des habitations existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

Surface plancher existante supérieure à 100m ²	30% de surface plancher supplémentaire
Surface plancher existante inférieure à 100m ²	50 m ² de surface supplémentaire maximum
L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas 250 m²	

- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol de la totalité des annexes n'excède pas 100 m².
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 17 m pour les bâtiments à usage agricole.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

d. Aménagement des abords

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENTS RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Tous les nouveaux bâtiments rejetant des eaux usées ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AE

Caractère du secteur AE

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Règles applicables au secteur AE

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Habitations

Qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :

- que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 30 m² ;
- que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Les extensions des constructions existantes ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

Surface plancher existante supérieure à 100m ²	30% de surface plancher supplémentaire
Surface plancher existante inférieure à 100m ²	50 m ² de surface supplémentaire maximum
L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas 250 m²	

- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol de la totalité des annexes n'excède pas **100 m²**
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires à l'artisanat et commerce de détail

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant et l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 1500 m².
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Entrepôt

Les constructions doivent être liées à l'activité existante.

Bureau

Les constructions doivent être liées à l'activité existante.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'installation de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau devra s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

d. Aménagement des abords

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
--------------------------------------	--

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Tous les nouveaux bâtiments rejetant des eaux usées ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). Le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle est constituée de trois secteurs :

- le secteur N,
- le secteur NB
- le secteur NE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N

Caractère du secteur N

Elle correspond aux 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Règles applicables au secteur N

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Oui
Aléas argile	Oui
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Trame PPRI rouge

Les dispositions réglementaires applicables de la zone rouge sont mentionnées dans le règlement du PPRI approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Trame Aléas argile

Les dispositions réglementaires applicables de la zone sont mentionnées dans le règlement des mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

Surface plancher existante supérieure à 100m ²	30% de surface plancher supplémentaire
Surface plancher existante inférieure à 100m ²	50 m ² de surface supplémentaire maximum
L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas 250 m²	

- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol de la totalité des annexes n'excède pas 100 m²
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural;
- la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement hôtelier et touristique, restauration et leurs annexes ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit pour les maisons d'habitation.

La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

d. Aménagement des abords

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

2. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Les conditions de stationnement ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les extensions de construction :

Dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles quantitatives, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

CHAPITRE III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Tous les nouveaux bâtiments rejetant des eaux usées ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NB

Caractère du secteur NB

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Règles applicables au secteur NB

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Oui
Aléas argile	Oui
Zones humides	Oui

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Trame PPRI rouge

Les dispositions réglementaires applicables de la zone rouge sont mentionnées dans le règlement du PPRI approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Trame Aléas argile

Les dispositions réglementaires applicables de la zone sont mentionnées dans le règlement des mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé par arrêté préfectoral. Elles figurent en annexe du présent règlement.

Trame zones humides

Toute construction est interdite au sein des secteurs repérés par la trame.

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages
- que l'emprise au sols soient inférieure à 50m²

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

1. Qualité du cadre de vie

e. Dimensions

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments des exploitations forestières.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NE

Caractère du secteur NE

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Règles applicables au secteur NE

Règle graphique	Oui/non
Emplacement réservé	Non
Zonage d'assainissement non collectif en zone U	Non
PPRI zone rouge	Non
Aléas argile	Non
Zones humides	Non

CHAPITRE I - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

2. Usages et nature des activités

a. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des destinations et sous destinations prévues par le CU

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisés	Autorisés sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition.	X		

Conditions éventuelles des autorisations

Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Habitation

- qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
 - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 30 m² ;
 - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Les extensions des constructions existantes ayant la destination de logement (d'habitation), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

Surface plancher existante supérieure à 100m ²	30% de surface plancher supplémentaire
Surface plancher existante inférieure à 100m ²	50 m ² de surface supplémentaire maximum
L'emprise au sol du bâti existant avec l'extension créée n'excède pas 250 m²	

- L'extension projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

La création d'**annexes des constructions à destination d'habitation** est autorisée sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
- l'intégration à l'environnement est respectée ;
- l'emprise au sol de la totalité des annexes n'excède pas **100 m²**
- la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires à l'artisanat et commerce de détail

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'extension n'augmente pas plus de 30 % l'emprise au sol du bâtiment existant et l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments sur l'unité foncière (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) ne dépasse pas 500 m².
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

Entrepôt

Les constructions doivent être liées à l'activité de la zone.

Bureau

Les constructions doivent être liées à l'activité de la zone.

b. Autorisations, autorisations sous conditions et interdictions des usages et affectations des sols et types d'activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

CHAPITRE II - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2. Qualité du cadre de vie

a. Implantation des constructions/conditions d'alignement

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

b. Aspects extérieurs

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Les clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ne peuvent dépasser les 2,5 m. Les murs pleins sont interdits.

c. Dimensions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions nécessaires aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage.

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

d. Aménagement des abords

Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3. Stationnement

a. Véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Artisanat, commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
--------------------------------------	--

4. Conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains.

Les dessertes ; accès et voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

a. Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La largeur minimale de l'accès doit être de 5 mètres.

b. Réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire dès lors que la construction l'exige.

c. Réseau d'assainissement

Tous les nouveaux bâtiments rejetant des eaux usées ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif). L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de se raccorder au réseau lorsqu'il existe.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

d. Réseau électrique

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

e. Réseau internet

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

TITRE VIII. ANNEXES

Les annexes comprennent :

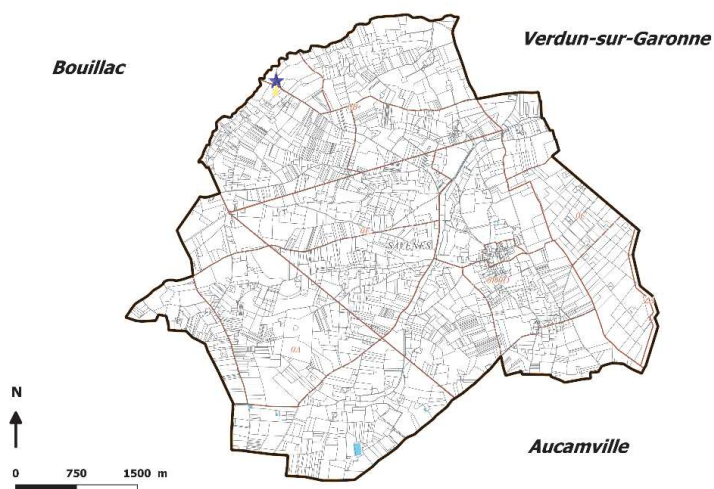
- Les fiches présentation des changements de destination
- Les prescriptions architecturales pour les bâtiments soumis à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Préconisations architecturales
- Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisible Inondation du secteur Garonne amont.
- Le règlement du Plan de prévention des risques naturels majeurs prévisibles : Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

ANNEXE N°1 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

N°1 – GOUZOUNAT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Gouzounat ★
- Vocation actuelle du bâti : *Stockage agricole*

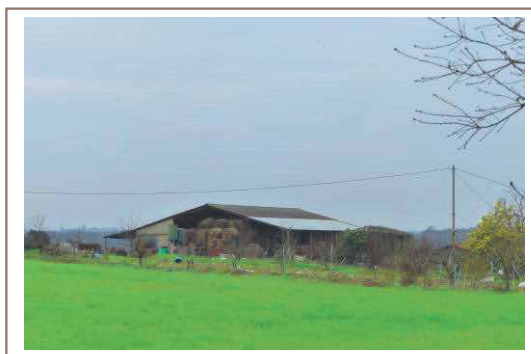


CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

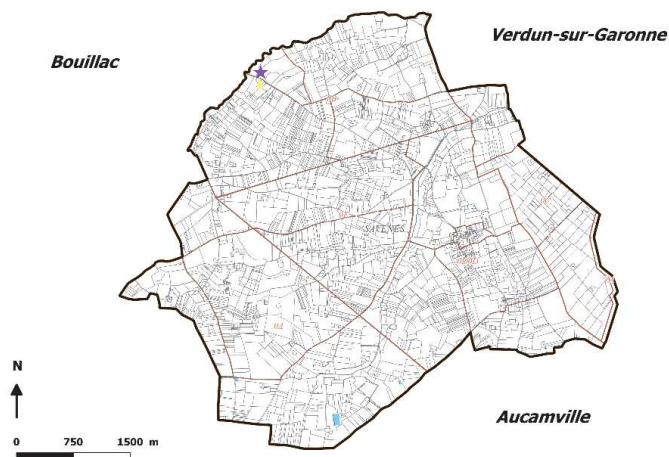
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°2 – GOUZOUNAT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Gouzounat
- Vocation actuelle du bâti : Stockage agricole



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

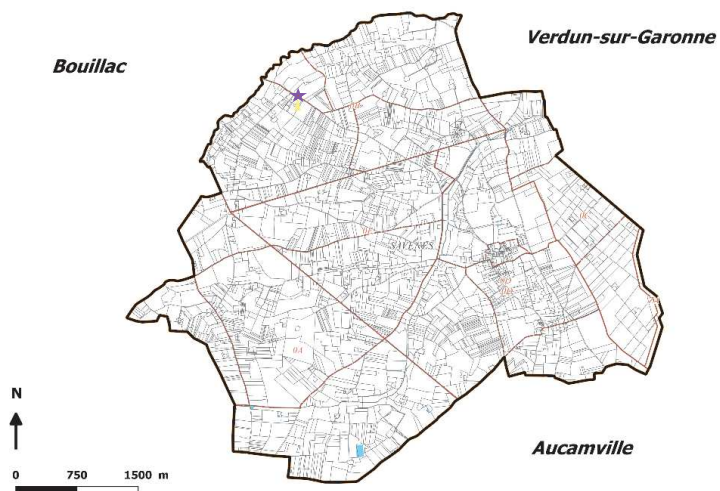
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐

N°3 SALAT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Salat* ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher) :

120m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

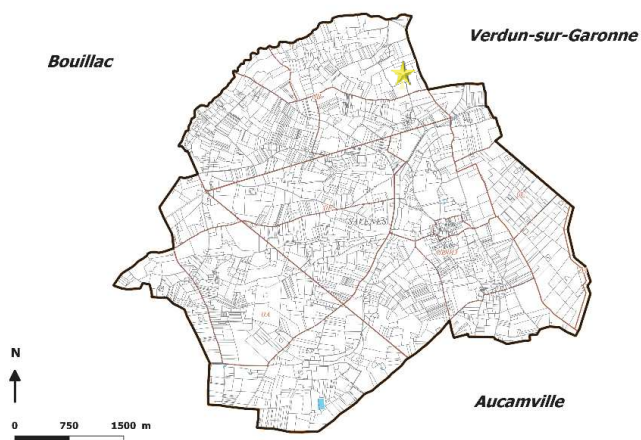
N°4 – GRANDE BORDE

PRESENTATION

Localisation du bâti : Grande Borda ★

Accessible par Voie communale n°34 de Beaumont
au Solié du Fort

Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

☒ Intérêt architectural

☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher) : 247m²

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☐ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐ PAR

CHEMIN PRIVE : ☒



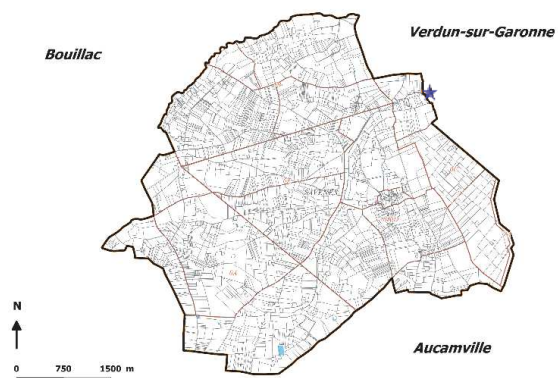
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

Le bâtiment est classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

N°5 – LA PONTIERE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : La Pontière ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie du bâti

320m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

ROUTE DEPARTEMENTALE ☒ / VOIE COMMUNALE ☐

Electricité

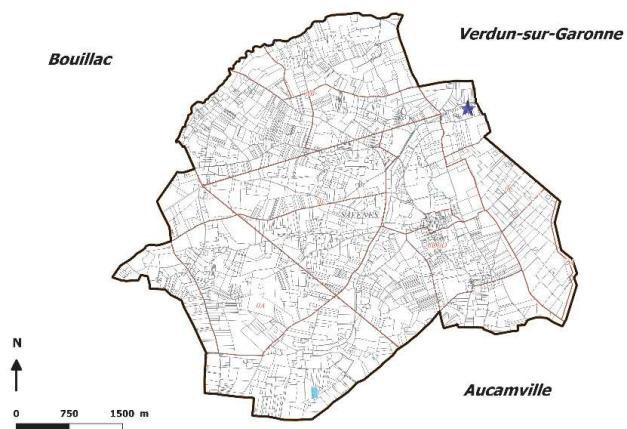
OUI ☒ NON ☐

Etat de la voirie :

N°6 – LA PONTIERE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *La Pontiere* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

91m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐ PAR
CHEMIN PRIVE ☒

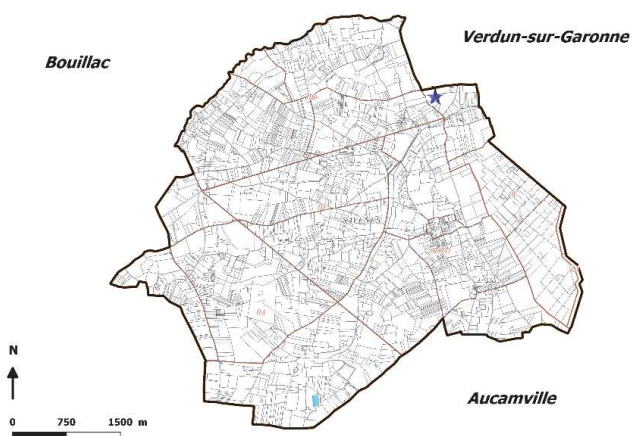
N°7 - FORT

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Fort ★

Accessible par Voie communale n°34 de Beaumont
au Solié du Fort

- Vocation actuelle du bâti :



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☒ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

142m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

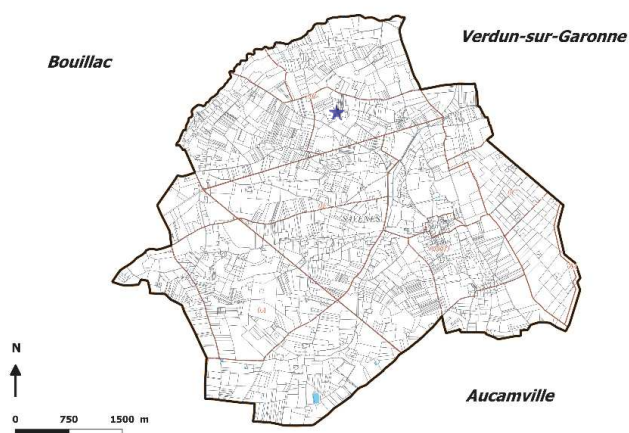
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

N°8 - MOUREAUX

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Moureaux* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie du bâti

106m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

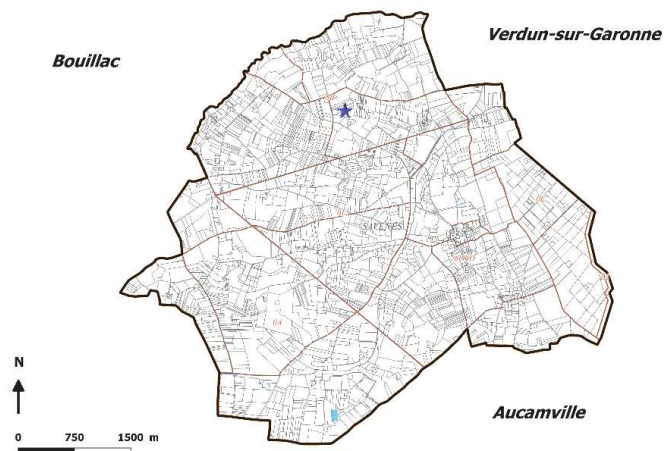
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTAMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°9 - GRANIE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Granie ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

131m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

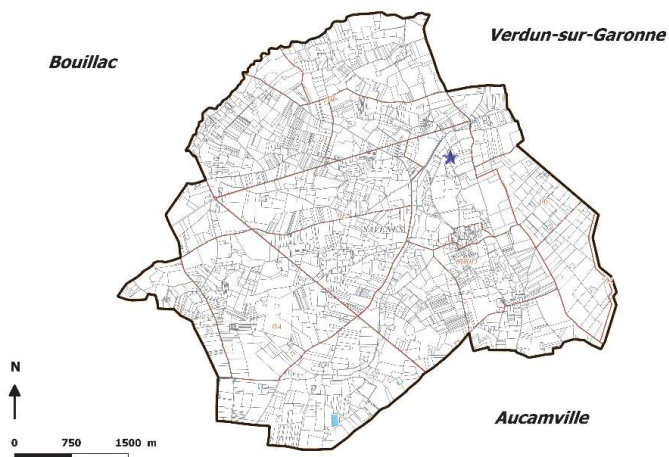
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°10 – GAROUILLE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Garouille ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

110m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

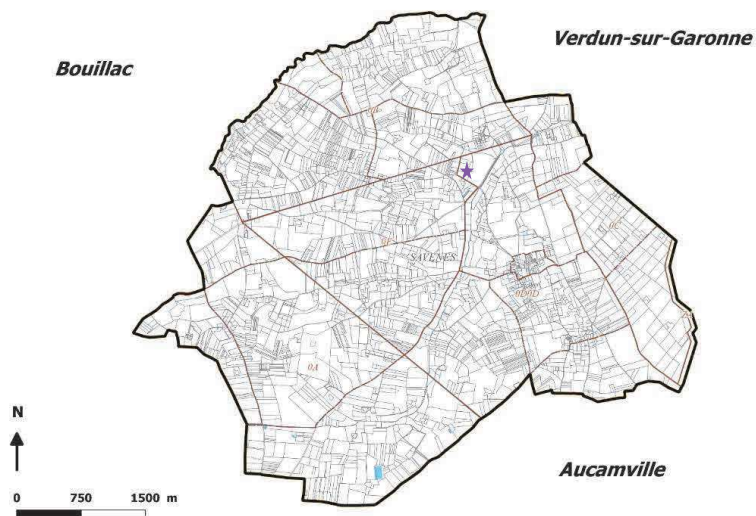
N°11 – ROUNDIESSE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Roundiesse ★

Accessible par Voie communale n°17 d'Engouse à Aucamville

- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie du bâti (surface de plancher)

250m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

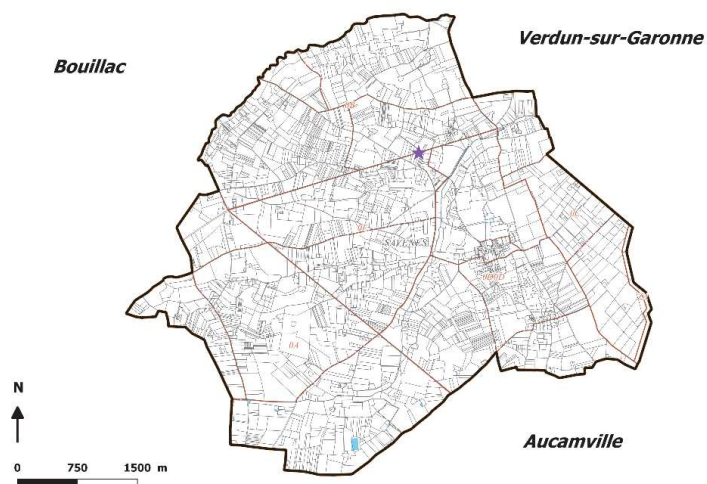
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTAMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐ PAR
CHEMIN PRIVE ☒

N°12 – FLOUQUET

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Flouquet* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie du bâti (surface de plancher)

228m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

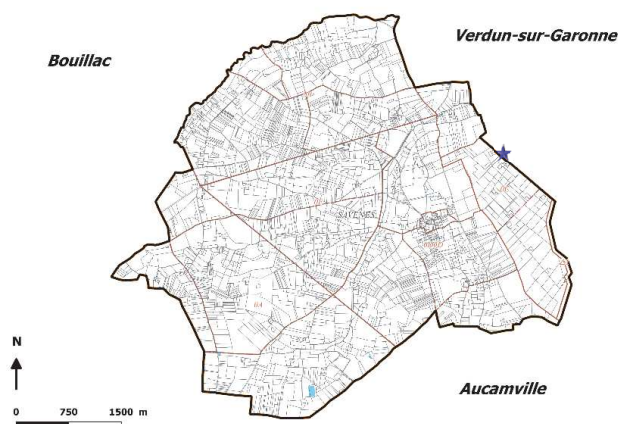
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°17 – CRABETTE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Crabette* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

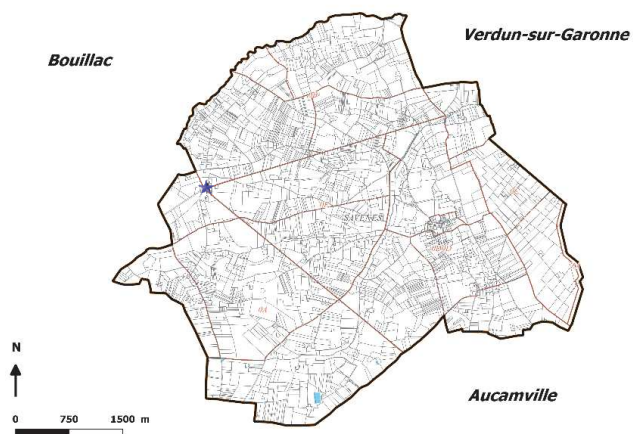
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°14 – BERNES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Bernes ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie du bâti (surface de plancher)

288m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

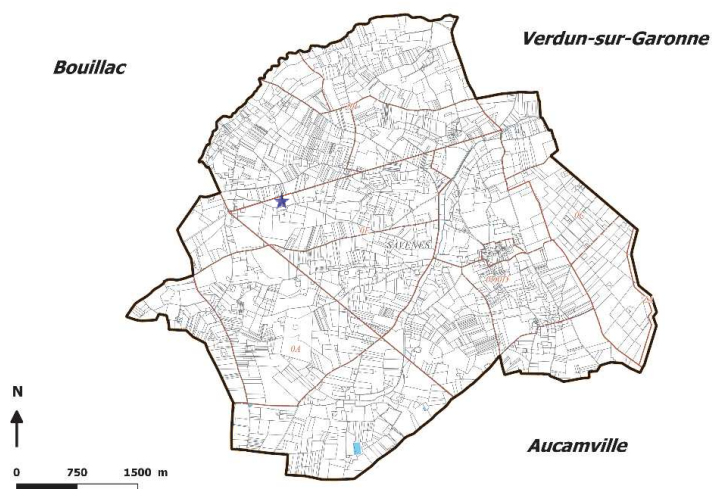
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°15 - METRARIO

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Metrario* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

350m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

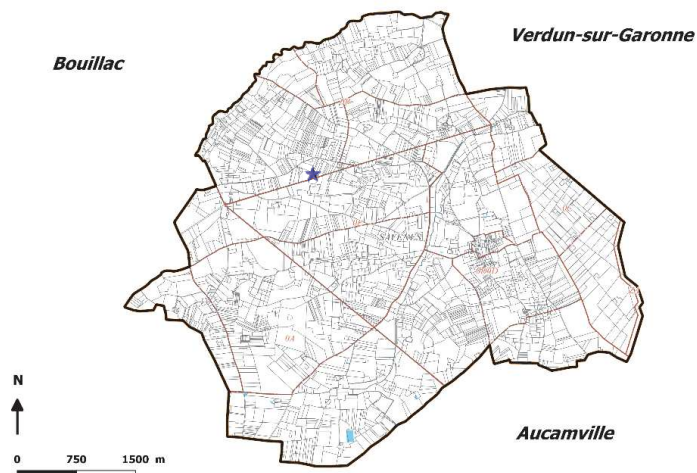
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°16 – LA CASTAGNERE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *La Castagnère* ★

- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

227m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

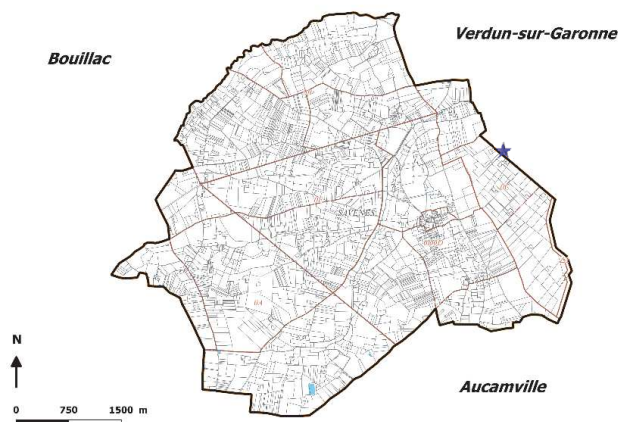
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°17 – CRABETTE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Crabette* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

(?)m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

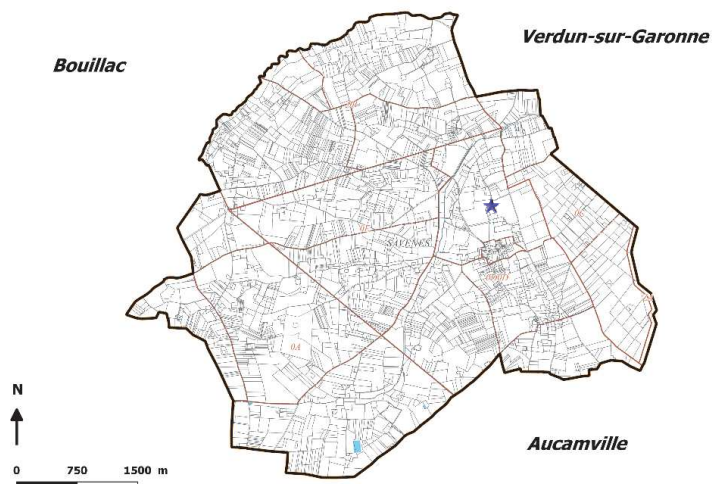
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°18 – LE CHATEAU

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Le Château ★

- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☐ DIFFICILE ☐

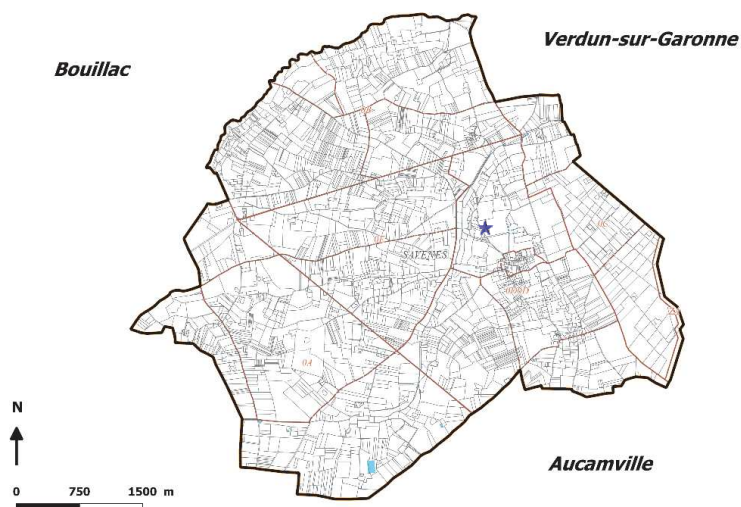
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°19 – LAPERIERE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Laperiere ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

20m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

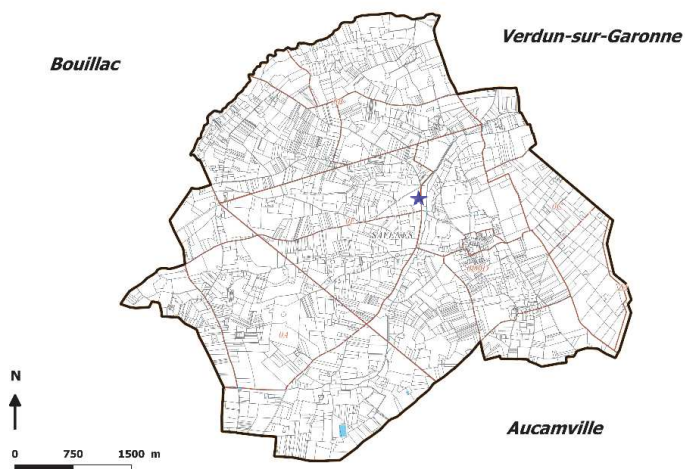
N°20 - ROUJETTE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Roujette* ★

RD 100 de Cadours à Verdun

- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

☐ Intérêt architectural

☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

152m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

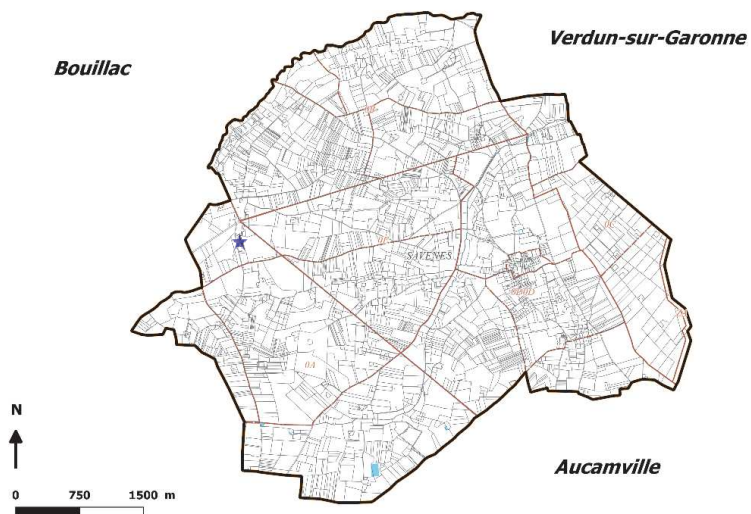
N°21 – FAURE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Faure ★

Accessible par Voie communale dite des Bergers

- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

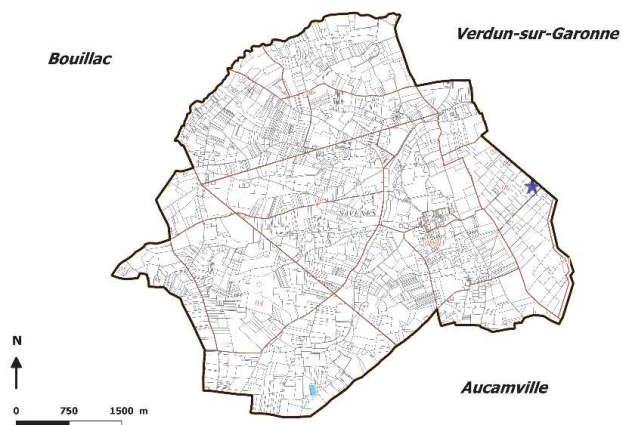
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°22 – SAINT PAUL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : *Saint Paul* ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☐ DIFFICILE ☐

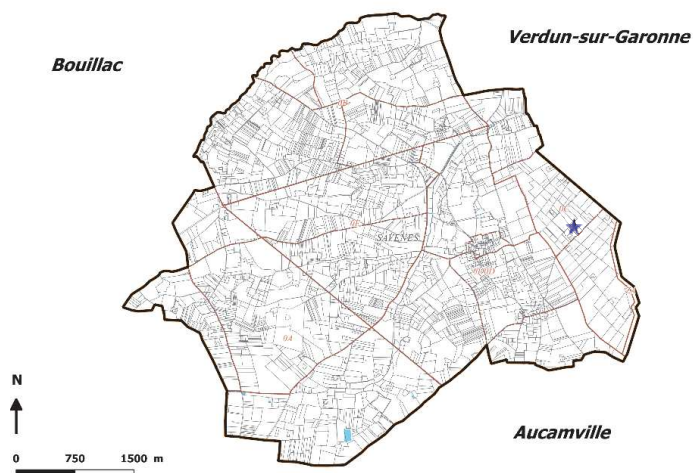
ROUTE DEPARTAMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

N°23 SAINT PAUL

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Saint Paul ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti
550m²



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

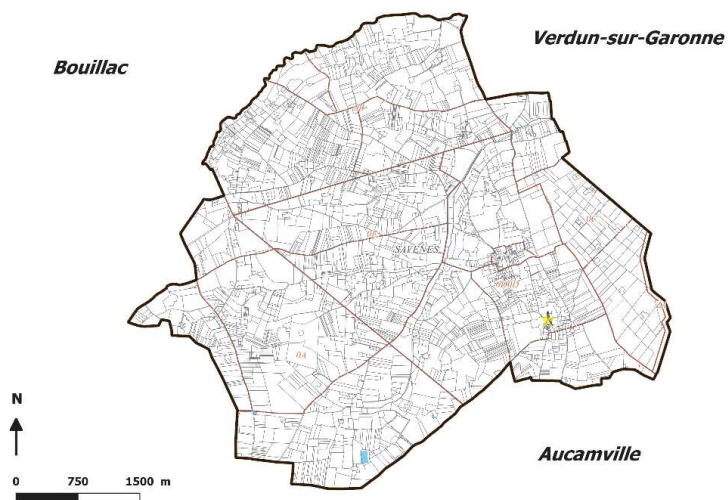
N°24 – ESCUFES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Escufes ★

Continuer après voie communale n°7
d'Aucamville à Engouse

- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

☒ Intérêt architectural

☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

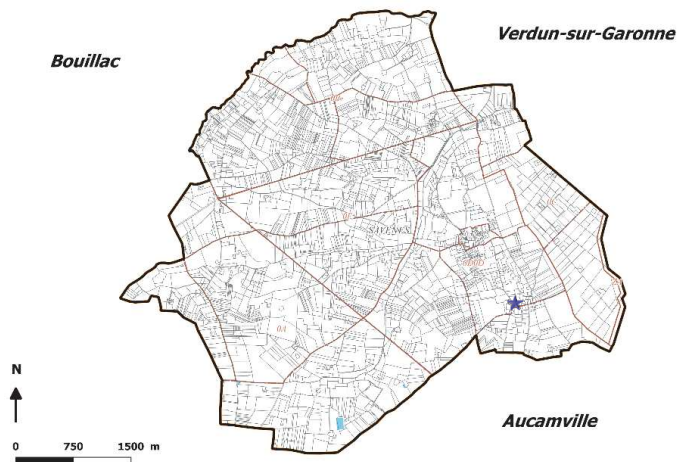
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

Le bâtiment est classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

N°25 - ESCUFES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Escufes ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

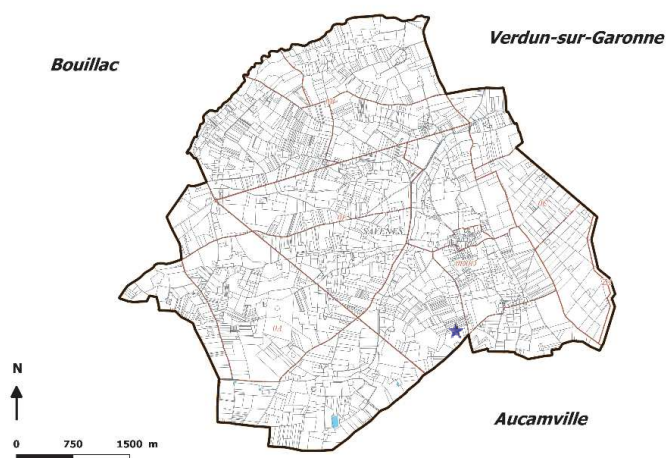
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°26 – GUIRAUDET

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Guiraudet ★
Voie communale dite de la Bezette
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

200m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°27 – LA SARGENTE

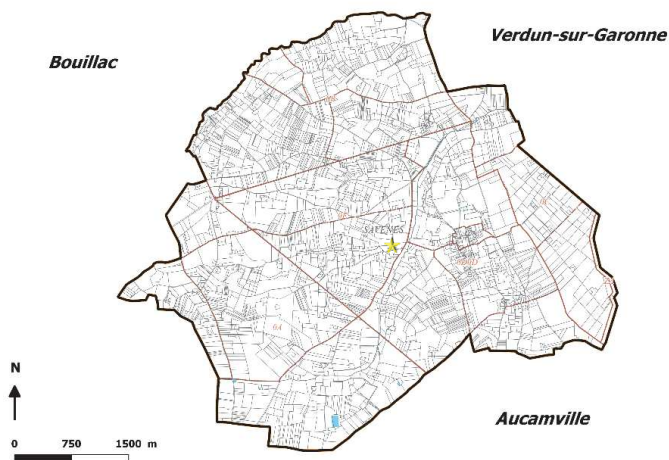
PRESENTATION

- Localisation du bâti : La Sargente ★

Voie communale n°33 dite des
Braguejaires

Bayssade Louis

- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

☒ Intérêt architectural

☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

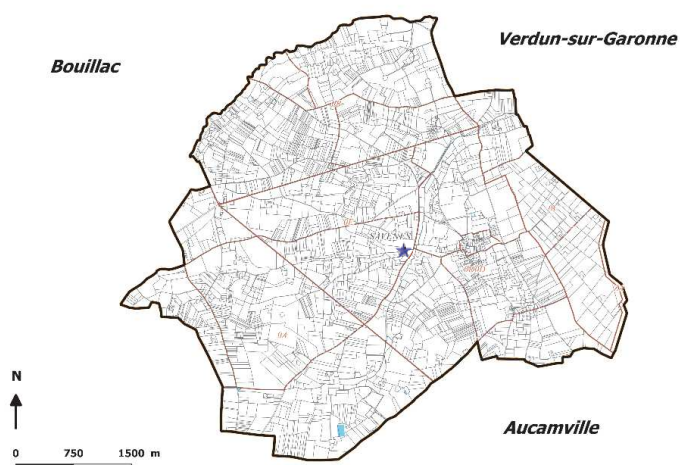
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

Le bâtiment est classé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

N°28 – PRE GRAND

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Pre Grand ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

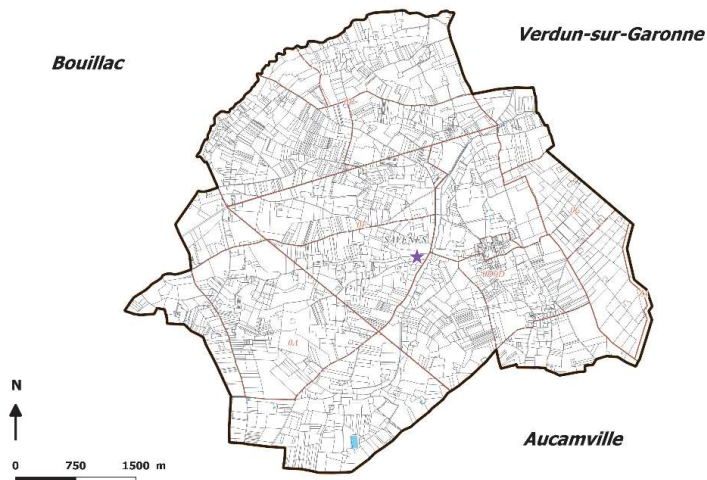
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☒ / VOIE COMMUNALE ☐

N°29- PRE GRAND -

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Pre Grand (Bayssade Louis)
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐

Etat de la voirie :

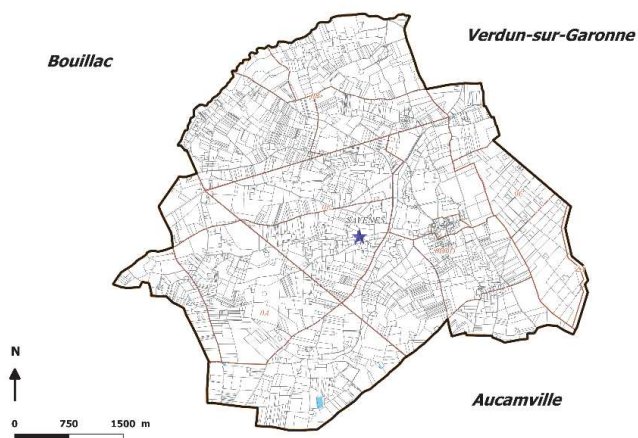
N°30 – JEAN DE LASSUS

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Jean De Lassus ★
Voie communale n°23 dite des Braguejaires

Chez Baly

- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

244m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

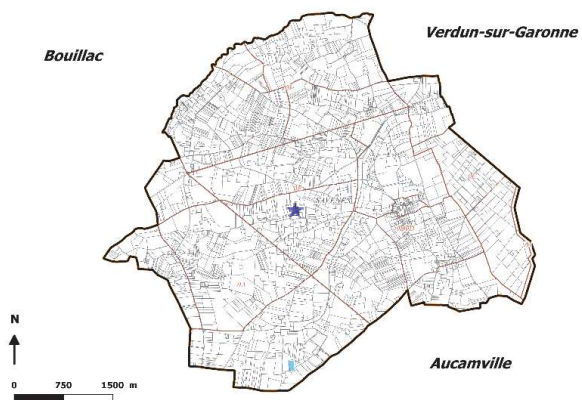
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

N°31 – LUCAYES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Lucayes ★
- Vocation actuelle du bâti : *Vacant*



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

390m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

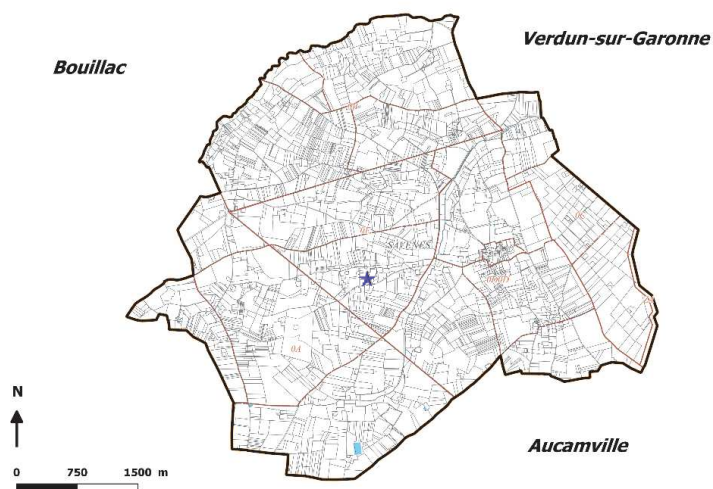
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

N°32 - ROUJEANE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Roujeane ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

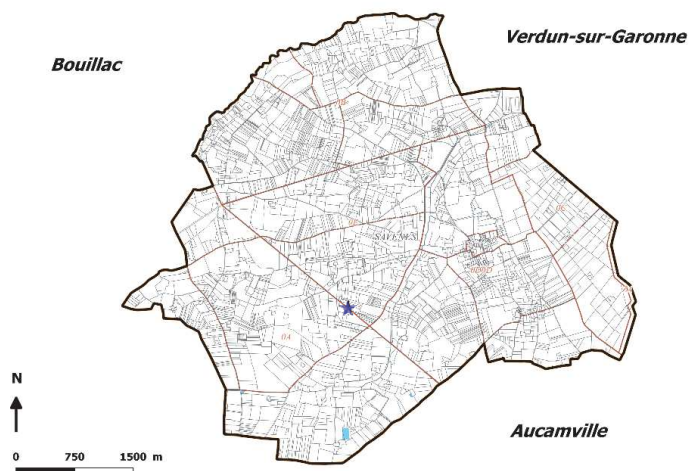
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°33 – FEDOU – CHANGER PHOTO

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Fedou ★
RD Lavit à Grenade
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

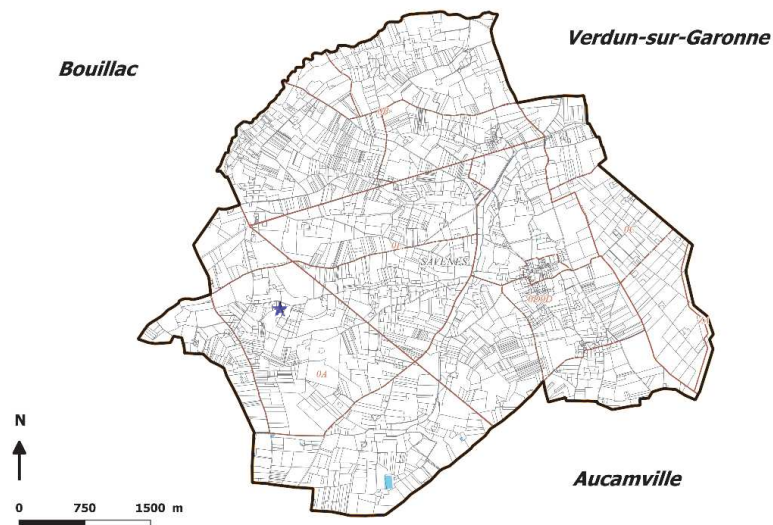
ROUTE DEPARTEMENTALE ☒ / VOIE COMMUNALE ☐

N°34 – PINTRE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Pintre ★

- Vocation actuelle du bâti :
Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

555m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

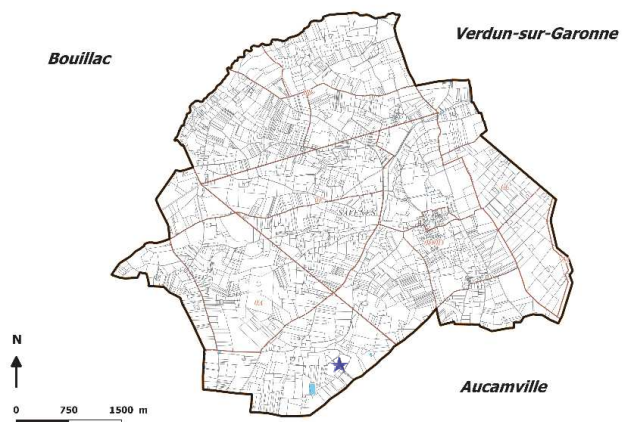
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°35 PERIQUES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Periques ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

48m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

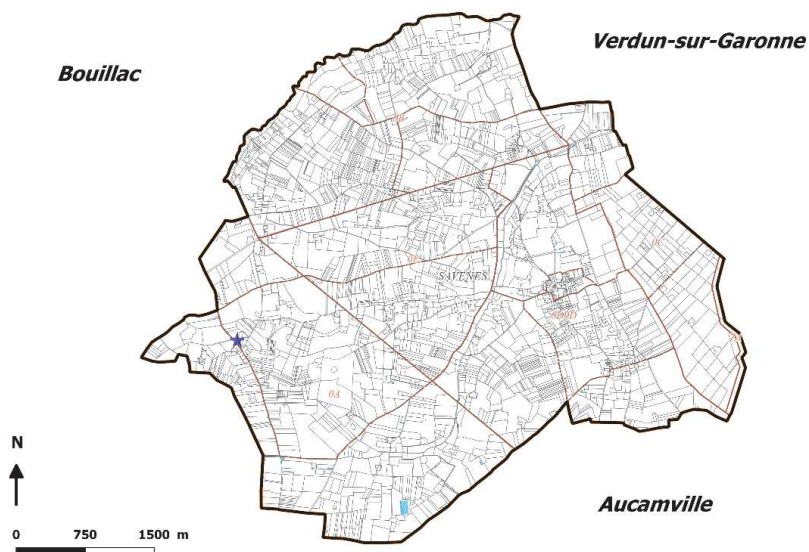
N°36 - PRADERE

PRESENTATION

- Localisation du bâti :
Pradère ★

Voie communale n°29 de Beaupuy
à la Pradère

- Vocation actuelle du
bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☒ Intérêt architectural
- ☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

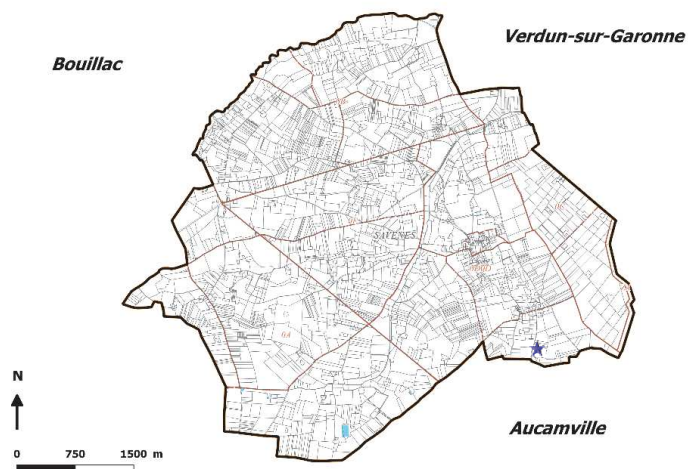
AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

N°37 PIECES LONGUES

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Pieces longues ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

60m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

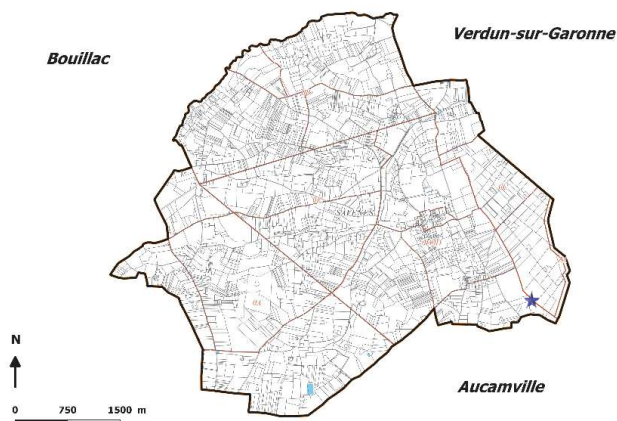
Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

N°38 LARENGADE

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Larengade ★
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☐ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti

(?) m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

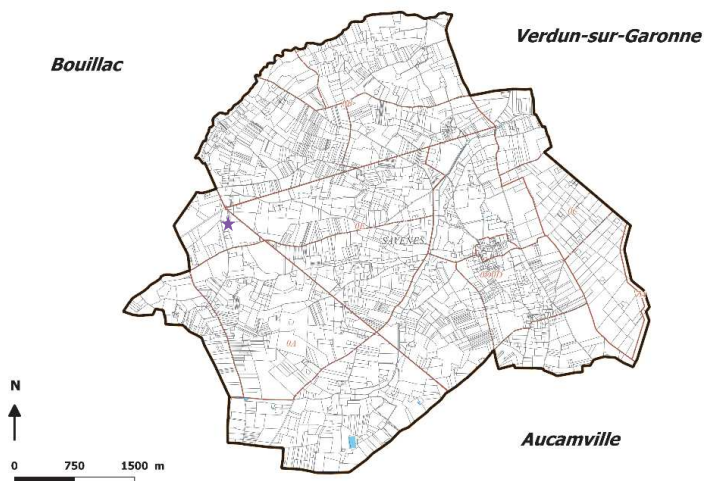
Etat de la voirie :

N°39 - FAURE

BATIMENTS

PRESENTATION

- Localisation du bâti : Faure 
Accessible par Voie communale dite des Bergers
- Vocation actuelle du bâti : Vacant



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

- ☒ Intérêt architectural
☒ Intérêt patrimonial

Superficie approximative du bâti (surface de plancher)

m2



La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable

OUI ☒ NON ☐

Electricité

OUI ☒ NON ☐

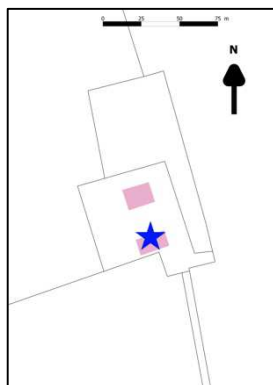
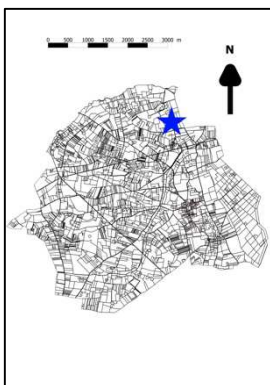
Accessibilité

AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :

ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐

**ANNEXE N°2 LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES POUR LES
BATIMENTS SOUMIS A L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**



ETAT DES LIEUX

La ferme est isolée au milieu des parcelles agricoles Elle représente une organisation autonome fonctionnelle associant l'habitation familiale à proximité et les activités agricoles.

Le Hangar est indépendant du corps de ferme.

Il est de base rectangulaire avec un volume intérieur toute hauteur. Il est doté d'une toiture à deux pentes, avec débords. La charpente est composée de fermes latines et la couverture est en tuiles canal.

La façade principale très simple présente une grande ouverture rectangulaire avec linteau bois et jambages briques.

Les maçonneries sont (étaient) recouvertes d'un enduit à la chaux, afin d'en assurer la protection, enduit aujourd'hui usé et lacunaire.

Les soubassements, chaînes d'angles et les encadrements des baies sont bâtis en briques cuites (et galets selon orientation) et les élévations en briques crues (adobes),

Les percements sont variés et correspondent aux usages.

Les menuiseries sont en bois (pour ce qu'il ne reste).



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

Cette bâtisse offre une grande liberté pour la conception d'espaces intérieurs nouveaux, mais dont l'éclairage doit être étudié et les nouveaux percements maîtrisés. On veillera à maintenir la lisibilité du bâtiment d'origine, notamment de ses volumes, de ses matériaux et de ses percements.

Il sera veillé au respect des matériaux d'origine pour la maçonnerie. Si les façades sont enduites, elles le seront avec un enduit à la chaux naturelle – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit) - couleur selon l'enduit existant - le ciment et les enduits hydrauliques sont proscrits afin de préserver les maçonneries anciennes et éviter leur dégradation.

- Les façades non « réglées » garderont leur logique propre, et les ouvertures projetées ne doivent pas essayer de créer une composition classique.
- Pour les façades composées, l'organisation générale devra être respectée. Les façades sont rythmées par des axes verticaux et horizontaux qui devront être suivis.
- Les proportions des nouvelles fenêtres devront reprendre celles des existantes (plus hautes que larges).
- Il sera respecté la proportion initiale des percements et conservé les grands percements d'origine. Ces grandes ouvertures ne devront en aucun cas être rebouchées en dur et être remplacées par des petites ouvertures normalisées.
- Il sera évité la multiplication des ouvertures
- Les encadrements des fenêtres et portes seront réalisés en conformité avec l'existant. Pas de plaquettes.

Toitures :

Il sera respecté les dispositions d'origine existantes.

La couverture sera en tuiles canals – pas de planches de rives et ni de tuiles à rabats – les rives seront bâties avec un double rang de tuiles canal formant goutte d'eau ou par bouconage.

Les bois de charpente recevront une peinture dans un ton à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois -pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale – le ciment est proscrit .

Les gouttières demi-rondes et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel.

Exutoires, souches :

Les souches seront :

- Soit traditionnelles : conduit en briques avec enduit à la chaux, couronnement avec 2 rangs de foraines formant goutte d'eau et chapeau en terre cuite ou chapeau métallique bombé de couleur sombre.

Percements en toiture :

Les nouvelles affectations des volumes ou la conversion de certains de bâtiments impliquent souvent le percement de la toiture par des châssis de toit. Afin de ne pas perturber la perception de l'architecture dans l'environnement immédiat de la rue et même celui du paysage ou rural. Ces percements doivent se faire en cohérence avec l'existant.

Il conviendra donc :

- D'implanter plutôt ces dispositifs dans les pans de toiture les moins visibles,
- D'axer les percements du toit sur ceux de la façade de la maison,
- De choisir des châssis de toit de même dimension,
- De ne pas multiplier leur nombre,
- De limiter leur taille (60 x 80 maxi) .

- Les châssis seront de type châssis tabatière avec meneaux verticaux,
- De ne pas poser d'occultation extérieure de type volet roulant. Les occultations se feront depuis l'intérieur de l'habitation,
- On évitera le rajout inapproprié de lucarnes.

Menuiseries extérieures :

- On utilisera le bois, qui poursuit la logique constructive et esthétique des constructions anciennes, pour les petites baies et les portes.
- L'aluminium et l'acier peuvent également être utilisés. Des couleurs neutres seront privilégiées
- Les grandes baies vitrées seront éventuellement protégées par des pare-soleil en clins de bois. Des grands volets coulissants sur rails et en bois pourront occulter ces baies.
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation), peint ou laissé naturel, le bois comblera les vides du percement par des jeux d'alternance avec le verre.
- Les portails seront en bois à lames larges et plinthe basse (pas de portes sectionnelles).

On n'utilisera pas le PVC pour des raisons à la fois patrimoniales et environnementales.

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

On utilisera un nombre de matériaux et de couleurs limité.

Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont adaptés.

Eléments techniques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés par des ouvrages en bois.

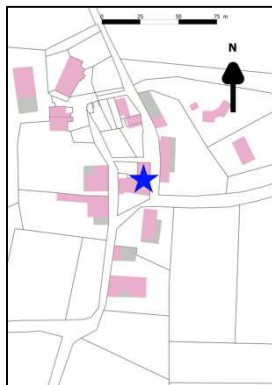
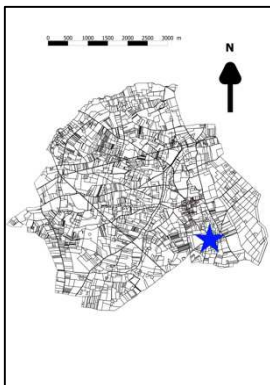
Les abords :

En milieu rural, la clôture idéale est celle qui ne se voit pas, comme le fossé enherbé, les haies arbustives d'essences locales et variées, les clôtures bois légères. La clôture doit se fondre dans le paysage.

On évitera les murs de clôture maçonnés, surmontés de grillage et le grillage de couleur verte.

Il n'est pas admis les chemins en bitume, si besoin privilégier la grave enherbée.





ETAT DES LIEUX

Ferme implantée dans le hameau.

Construction vernaculaire.

Elle représente une organisation autonome fonctionnelle associant l'habitation familiale et les activités agricoles. La ferme s'organise à partir des usages.

Elle a évolué :

- Par adjonctions de bâtiments annexes, grange, étable,... dans la continuité du bâtiment principal.
- Par adjonctions latérales en appentis, les bâtiments annexes étant accolés
- Par adjonctions dans le prolongement de la pente du toit.

Cette bâtisse présente une esthétique faite de massivité et de sobriété, elle est très étendue et compacte, recouverte d'une toiture unitaire à 2 pentes avec débords et couverture en tuiles canal.

La souche de cheminée présente un couronnement en bâtière.

Elle présente une typologie particulière locale avec son *balet* (porche).

La façade principale très simple présentant une grande ouverture d'accès au porche couvert et de petites ouvertures rectangulaires avec encadrements en bois .

Les maçonneries sont en briques cuites ou briques et galets - selon les façades - pour les soubassements et chaînes d'angles. Les briques crues (adobes) sont utilisées pour les élévations. Les maçonneries sont recouvertes d'un enduit à la chaux, aujourd'hui très dégradé et lacunaire. La façade arrière présente une vêtue de clins de bois verticaux.

Les percements sont variés et correspondent aux usages, porte et fenêtres verticales pour la maison, porte charretière, petites ouvertures pour la remise ou l'abri des animaux.

Les encadrements de baies sont en bois, avec reprises plus modernes en briques en mâchefer. La brique cuite est employée pour la porte charretière.

Menuiseries bois : volets battants et/ou grilles en serrurerie.



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

Cette bâtisse offre une grande liberté pour la conception d'espaces intérieurs nouveaux, mais dont l'éclairage doit être étudié. On veillera à maintenir la lisibilité du bâtiment d'origine, notamment de ses volumes, de ses matériaux et de ses percements. On conservera la caractéristique du balet.

Les façades non « réglées » garderont leur logique propre, et l'ouverture projetée ne doit pas essayer de créer une composition classique.

Pour les façades composées, l'organisation générale devra être respectée. Les façades sont rythmées par des axes verticaux et horizontaux qui devront être suivis.

Les proportions des nouvelles fenêtres devront reprendre celles des existantes (plus hautes que larges).

Il sera respecté la proportion initiale des percements et conservé les grands percements d'origine.

Les encadrements des fenêtres et portes (par exemple en bois ou en briques) seront réalisés en conformité avec l'existant. Pas de plaquettes.

Il sera veillé au respect des matériaux d'origine pour la maçonnerie, ainsi que le soin de la mise en œuvre.

Les façades seront enduites avec un enduit couvrant à la chaux traditionnel – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit) - couleur idem existant – le ciment et les enduits hydrauliques sont proscrits

Il ne sera pas effectué de « décroutage » de façades en laissant les maçonneries (de construction) apparentes. Les maçonneries anciennes seront protégées par l'enduit et les façades garderont leur lisibilité de composition

Toitures :

Il sera respecté les dispositions d'origine existantes : débords de toit avec voliges et chevrons et mise en peinture dans un ton à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois -pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.

La couverture sera en tuiles canals, de couleur brun rouge - pas de planches de rives et ni de tuiles à rabats. Les rives seront bâties avec un double rang de tuiles canal formant goutte d'eau ou bien par bouconage.

Les tuiles de récupération (issues de démolition) sont adaptées pour le couvert.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale – le ciment est proscrit .

Les gouttières demi -rondes et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel .

Exutoires, souches :

Les souches seront traditionnelles : conduit en briques avec enduit à la chaux, couronnement avec 2 rangs de foraines formant goutte d'eau et chapeau en terre cuite ou chapeau métallique bombé de couleur sombre.

Percements en toiture :

Les nouvelles affectations des volumes ou la conversion de certains de bâtiments impliquent souvent le percement de la toiture par des châssis de toit. Afin de ne pas perturber la perception de l'architecture dans l'environnement immédiat de la rue et même celui du paysage ou rural, ces percements doivent se faire en cohérence avec l'existant.

Il conviendra donc :

- D'implanter plutôt ces dispositifs dans les pans de toiture les moins visibles,
- D'axer les percements du toit sur ceux de la façade de la maison,
- De choisir des châssis de toit de même dimension,
- De ne pas multiplier leur nombre,
- De limiter leur taille (60 x 80 maxi) ,

- Les châssis seront de type châssis tabatière avec meneaux verticaux,
- De ne pas poser d'occultation extérieure de type volet roulant. Les occultations se feront depuis l'intérieur de l'habitation,
- On évitera le rajout inapproprié de lucarnes.

Menuiseries extérieures :

- On utilisera le bois qui poursuit la logique constructive et esthétique des constructions anciennes.
- Des couleurs neutres seront privilégiées.
- Les bois recevront une peinture à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois - pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.
- Possibilité de grandes baies vitrées, éventuellement protégées par des pare-soleil en clins de bois. Des grands volets coulissants sur rails et en bois pourront occulter ces baies.
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation), peint ou laissé naturel, le bois comblera les vides du percement par des jeux d'alternance avec le verre.

La pose de menuiseries en PVC qui dénature l'authenticité des constructions est interdite.

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

On utilisera un nombre de matériaux et de couleurs limité.

Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont adaptés et utilisables.

Éléments techniques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés pas des ouvrages en bois.

Les annexes, petites dépendances d'usages :

On conservera la sobriété de leur volume. Les murs de ces petits bâtiments pourront être enduits avec un enduit couvrant à la chaux ou avec un enduit « à pierres/briques à vues » à la chaux ou simplement rejointoyés au mortier de chaux et de sable. On évitera la pose de menuiseries PVC qui dénaturent l'authenticité de ces constructions.

Les toitures seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que l'habitation principale.

Les portails seront en bois à lames larges et plinthe basse (pas de portes sectionnelles).

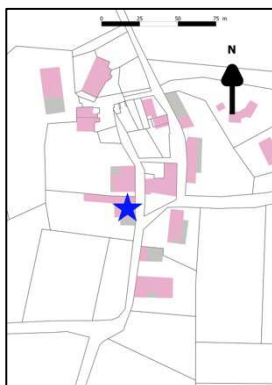
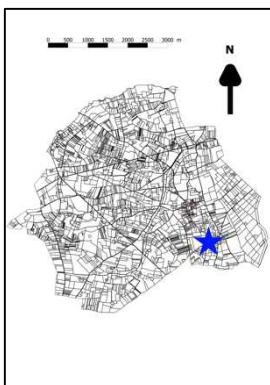
Les abords :

En milieu rural, la clôture idéale est celle qui ne se voit pas, comme le fossé enherbé, les haies arbustives d'essences locales et variées, les clôtures bois légères. La clôture doit se fondre dans le paysage.

On évitera les murs de clôture maçonnés, surmontés de grillage.

La bordure végétale entre les voiries et le bâti sera laissée en l'état et ne sera pas minéralisée.





ETAT DES LIEUX

Maison du XIX^e siècle.

La bâtisse est rectangulaire et couverte d'une toiture 2 pentes, avec débords en pignons. La couverture est en tuiles canal, les souches en briques les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en zinc.

La façade principale est composée.

Les maçonneries sont en briques cuites et crues, recouvertes d'un enduit couleur terre, à la chaux. Cette façade reçoit un beau décor de tables et une modénature marqués par un badigeon blanc (corniche intermédiaire dessinée, fond de table entre baies, corniche haute). Les baies ont un encadrement en briques (jambages, linteau cintré, appui).

Sur le pignon : percement axé au faîtage, de petite dimension avec encadrement en briques, à l'étage.

Le mur d'échiffre est en maçonneries de briques cuites, enduites la chaux à l'identique du soubassement de la maison. Les emmarchements et le perron sont revêtus de carreaux de terre cuite, le garde-corps est en fonte. La baie centrale est bouchée par une maçonnerie moderne.

Les menuiseries sont en bois : fenêtres, volets battants, porte d'entrée à cadre et panneaux avec traverse moulurée et imposte vitrée avec grille en serrurerie.

L'annexe accolée à la maison, en continuité sur la rue : charpente traditionnelle, couverture en tuiles canal, portail bois.

Extension moderne non finalisée à l'arrière.



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

La façade principale sera restaurée à l'identique de sa typologie existante en préservant les éléments de modénature et de décors. Ils contribuent à la qualité de la composition et à l'esthétique générale de la construction, ils lui donnent son style, sa valeur patrimoniale : décor sur façade principale avec colorimétrie (corniches en brique, encadrements de fenêtres, tables, escalier, garde- corps ...). Ces éléments seront restaurés ou refaits à l'identique.

Sur les pignons, des percements de petite taille, axés sur le faitage pourront être créés mais en nombre limité. Ils reprendront les dimensions, les matériaux du percement existant ; une porte peut être créée au niveau de rez de jardin.

Pour les façades « arrières », sur cour ou jardin, on s'attachera à bien choisir les matériaux définissant la nouvelle ouverture (couleur, aspect, joint...). Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont parfois adaptés.

Toutes les façades seront enduites avec un enduit à la chaux traditionnel – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit)- couleur idem existant – le ciment et les enduits hydrauliques, incompatibles avec les maçonneries traditionnelles, sont proscrits.

Il ne sera pas effectué de « décroutage » de façades en laissant les maçonneries (de construction) apparentes. Les maçonneries anciennes seront protégées par l'enduit et les façades garderont leur lisibilité de composition.

On utilisera un nombre de matériaux limité.

Toitures :

Il sera respecté les dispositions d'origine : débords de toit avec voliges et chevrons et mise en peinture des bois.

Couverture en tuiles canals – pas de planches de rives et ni de tuiles à rabats – les rives seront bâties avec un double rang de tuiles canal formant goutte d'eau ou par boucconage.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale– le ciment est proscrit .

Les gouttières demi-rondes et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel.

Exutoires, souches :

Les souches seront traditionnelles : conduit en briques avec enduit à la chaux, couronnement avec 2 rangs de foraines formant goutte d'eau et chapeau en terre cuite ou chapeau métallique bombé de couleur sombre.

Percements en toiture :

Les nouvelles affectations des volumes de combles ou la conversion de certains de bâtiments impliquent souvent le percement de la toiture par des châssis de toit. Afin de ne pas perturber la perception de l'architecture dans l'environnement immédiat de la rue et même celui du paysage, ces percements doivent se faire en cohérence avec l'existant.

Il conviendra donc :

- D'implanter plutôt ces dispositifs dans les pans de toiture les moins visibles,
- D'axer les percements du toit sur ceux de la façade de la maison,
- De choisir des châssis de toit de même dimension,
- De ne pas multiplier leur nombre,
- De limiter leur taille (60 x 80 maxi) ,
- Les châssis seront de type châssis tabatière avec meneaux verticaux,
- De ne pas poser d'occultation extérieure de type volet roulant. Les occultations se feront depuis l'intérieur de l'habitation,
- On évitera le rajout inapproprié de lucarnes.

Menuiseries extérieures :

On utilisera le bois.

Façade principale sur rue : restauration à l'identique – Fenêtres à petits bois et volets battants – porte d'entrée conservée et restaurée – mise en peinture de l'ensemble des menuiseries .

Pignons : petit châssis bois à vitrage grand jour – possibilité de volet battant bois .

Façades arrière, sur cour ou jardin :

- Grandes baies vitrées, éventuellement protégées par des pare-soleil en clins de bois. Des grands volets coulissants sur rails et en bois pourront occulter ces baies,
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation), peint ou laissé naturel, le bois comblera les vides du percement par des jeux d'alternance avec le verre.

On n'utilisera pas le PVC pour des raisons à la fois patrimoniales et environnementales.

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

Eléments techniques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés par des ouvrages en bois.

Les annexes, petites dépendances d'usages :

On conservera la sobriété de leur volume. Les murs de ces petits bâtiments pourront être enduits avec un enduit couvrant à la chaux ou enduit « à pierres vues » à la chaux ou simplement rejointoyés au mortier de chaux et de sable. On évitera la pose de menuiseries PVC qui dénaturent l'authenticité de ces constructions.

Les toitures seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que l'habitation principale.

Les portails seront en bois à lames larges et plinthe basse (pas de portes sectionnelles).

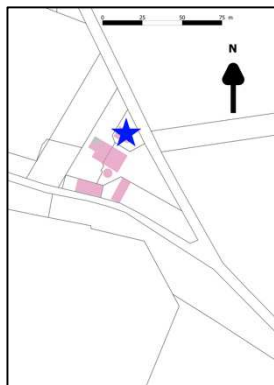
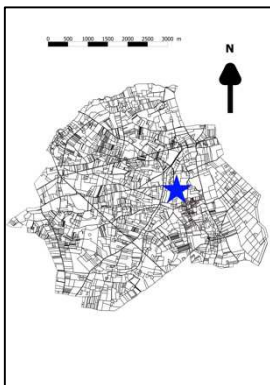
Les abords :

En milieu rural, la clôture idéale est celle qui ne se voit pas, comme le fossé enherbé, les haies arbustives d'essences locales et variées, les clôtures bois légères. La clôture doit se fondre dans le paysage.

La bordure végétale entre les voiries et le bâti sera laissée en l'état et ne sera pas minéralisée.

On évitera les murs de clôture maçonnés, surmontés de grillage.





ETAT DES LIEUX

Le moulin est englobé dans un ensemble bâti dense. Une grosse bâtisse a été édifiée au XIXème siècle au cœur de cette propriété, complexifiant la lecture du site agricole.

Il est situé en continuité avec les autres bâtiments de la ferme.

Il est indissociable du deuxième moulin.

Il se compose d'une tour ronde, couverte d'une toiture en poivrière non contemporaine de l'ouvrage bâti : couverture hexagonale, présence d'arêtières et d'une couverture en tuiles mécaniques avec décors de découpures en bois sur les rives.

Présence de lucarnes de toit, à ossature bois et couverture en terre cuite.

Les façades :

- Superposition de trois baies : au-dessus de la porte d'entrée, deux étagements de baies avec portes. Les tableaux ont des profondeurs différentes et certains encadrements ne sont pas des jambages bâtis. On peut supposer la modification de ces baies ou leur création dans le temps.
- A l'opposé de cette travée : une baie haute avec traverse bois ronde (à mi-hauteur)
- Portes bois assez dégradées et non homogènes
- Maçonneries de briques enduites à la chaux
- Enduit à la chaux, dégradé en soubassement, au droit des percements et des arases



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

Il pourrait être envisagé la création de nouveaux percements mais ils devront être de petites dimensions. Les proportions des nouvelles fenêtres seront plus hautes que larges.

Les encadrements des fenêtres et portes seront réalisés en bois ou en briques pleines. Pas de plaquettes.

Les façades garderont leur lisibilité de composition. Elles seront restaurées avec des briques pleines et devront être enduites d'un enduit couvrant à la chaux naturelle –finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit) - couleur selon enduit existant -le ciment et les enduits hydrauliques sont proscrits afin de préserver les maçonneries anciennes et éviter leur dégradation.

Les seuils seront en terres cuites anciennes. Il ne sera pas effectué de « décroûtage » des façades anciennes en laissant les maçonneries (de construction) apparentes. Les maçonneries anciennes seront protégées par l'enduit .

Toitures :

Il sera rétabli une toiture en poivrière sur plan circulaire avec couverture :

- Soit en tuiles plates de couleur brun foncé ou anciennes,
- Soit en bardeaux de bois.
- Mise en place d'une girouette en épi de faitage.

Il sera respecté les dispositions d'origine existantes : débords de toit avec voliges et chevrons et mise en peinture dans un ton à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois -pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.

Les tuiles de récupération (issues de démolition) sont réutilisables.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale– le ciment est proscrit .

Les gouttières demi-rondes (à cintrer- pas de pans coupés) et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel (ou cuivre).

Exutoires, souches :

Pas de possibilité au vu de la configuration de la toiture, cela dénaturait le volume et le bâti.

Percements en toiture :

Restauration des lucarnes de dimensions à l'identique de l'existant, à ossature bois et couverture en terre cuite ou bardeaux de bois.

Menuiseries extérieures :

- On utilisera le bois, qui poursuit la logique constructive et esthétique des constructions anciennes.
- Les bois recevront une peinture à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois - pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation) – Il sera privilégié des volets intérieurs pour les fenêtres et les portes fenêtres
- Les petits châssis pourront être à vitrage grand jour, les portes fenêtres devront avoir des petits bois.
- La porte d'entrée sera en bois, à lames larges et sans jour ou sera du type porte fermière avec partie basse pleine et partie haute à petits bois munie d'un volet suspendu .
- Les garde-corps aux étages seront constitués de barraudages ronds et lisses horizontales, avec une finition traitement anti rouille

On n'utilisera pas le PVC ni l'aluminium pour des raisons à la fois patrimoniales et environnementales.

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

On utilisera un nombre de matériaux et de couleurs limité.

Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont adaptés.

Eléments techniques :

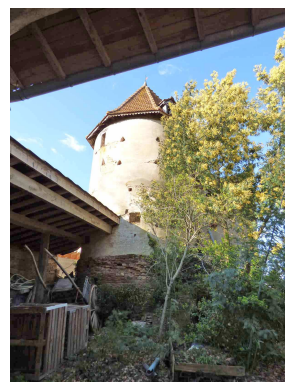
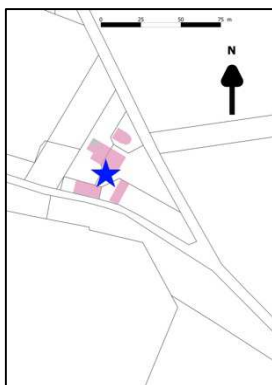
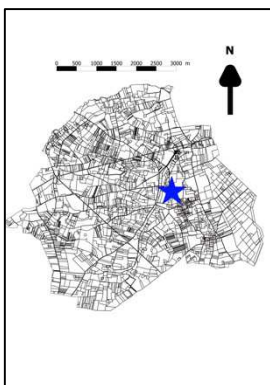
Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés pas des ouvrages en bois.

Les abords :

En milieu rural, la clôture idéale est celle qui ne se voit pas, comme le fossé enherbé, les haies arbustives d'essences locales et variées, les clôtures bois légères. La clôture doit se fondre dans le paysage.

On évitera les murs de clôture maçonnés, surmontés de grillage.





ETAT DES LIEUX

Le moulin est englobé dans un ensemble bâti dense. Une grosse bâtisse a été édifiée au 19^{ème} siècle au cœur de cette propriété, complexifiant la lecture du site agricole.

Il est situé en continuité avec les autres bâtiments de la ferme.

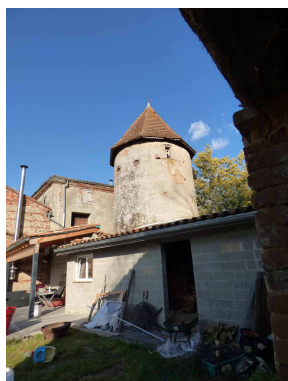
Il est indissociable du deuxième moulin.

Il se compose d'une tour ronde, couverte d'une toiture en poivrière non contemporaine de l'ouvrage bâti : couverture hexagonale, présence d'arêtières et d'une couverture en tuiles mécaniques avec décors de découpures en bois sur les rives.

Il a été utilisé comme pigeonnier.

Les façades :

- Petites baies rectangulaires avec linteaux en bois,
- Percements avec briques bâties en bâtière pour entrée des pigeons,
- Maçonneries de briques enduites à la chaux,
- Enduit à la chaux, usé et dégradé,
- Soubassement humide,
- Les mimosas près de la bâtisse sont dommageables pour les maçonneries.



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

Il pourrait être envisagé la création de nouveaux percements mais ils devront être de petites dimensions. Les proportions des nouvelles fenêtres seront plus hautes que larges.

Les encadrements des fenêtres et portes seront réalisés en bois ou briques pleines. Pas de plaquettes.

Les façades garderont leur lisibilité de composition. Elles seront restaurées avec des briques pleines et devront être enduites d'un enduit à la chaux naturelle – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit) - couleur selon enduit existant - le ciment et les enduits hydrauliques sont proscrits afin de préserver les maçonneries anciennes et éviter leur dégradation.

Les seuils seront en terres cuites anciennes.

Il ne sera pas effectué de « décroûtage » des façades anciennes en laissant les maçonneries (de construction) apparentes. Les maçonneries anciennes seront protégées par l'enduit et les façades garderont leur lisibilité de composition.

Toitures :

Il sera rétabli une toiture en poivrière sur plan circulaire avec couverture :

- Soit en tuiles plates de couleur brun foncé ou anciennes,
- Soit en bardeaux de bois.
- Mise en place d'une girouette en épi de faitage.

Il sera respecté les dispositions d'origine existantes : débords de toit avec voliges et chevrons et mise en peinture dans un ton à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois - pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.

Les tuiles de récupération (issues de démolition) sont réutilisables.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale – le ciment est proscrit .

Les gouttières demi-rondes (à cintrer- pas de pans coupés) et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel (ou cuivre).

Exutoires, souches :

Pas de possibilité au vu de la configuration de la toiture, cela dénaturait le volume et le bâti.

Percements en toiture :

Restauration des lucarnes de dimensions à l'identique de l'existant, à ossature bois et couverture en terre cuite ou bardeaux de bois.

Menuiseries extérieures :

- On utilisera le bois, qui poursuit la logique constructive et esthétique des constructions anciennes.
- Les bois recevront une peinture à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois - pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation) – Il sera privilégié des volets intérieurs pour les fenêtres et les portes fenêtres.
- Les petits châssis pourront être à vitrage grand jour, les portes fenêtres devront être composées de petits bois
- La porte d'entrée sera en bois, à lames larges et sans jour ou sera du type porte fermière avec partie basse pleine et partie haute à petits bois munie d'un volet suspendu.
- Les garde-corps aux étages seront constitués de barraudages ronds et lisses horizontales, avec une finition traitement anti rouille.

On n'utilisera pas le PVC ni l'aluminium pour des raisons à la fois patrimoniales et environnementales.

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

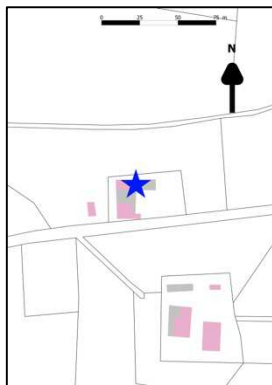
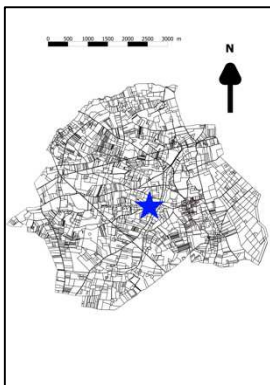
On utilisera un nombre de matériaux et de couleurs limité.

Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont adaptés

Eléments techniques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés pas des ouvrages en bois.





ETAT DES LIEUX

Le hangar est situé en continuité avec les autres bâtiments de la ferme, qui présente une organisation autonome fonctionnelle associant l'habitation familiale et les activités agricoles. La ferme s'organise à partir des usages.

La ferme a évolué :

- Par adjonctions de bâtiments annexes, grange, étable,... dans la continuité du bâtiment principal d'habitation
- Par adjonctions latérales en appentis, les bâtiments annexes étant accolés
- Par adjonctions dans le prolongement de la pente du toit.

La ferme est aménagée en équerre autour d'une cour où se trouve le puits.

La maison d'habitation présente une typologie particulière locale avec son *balet* (porche).

L'ensemble bâti est cohérent et indissociable.

La grange à piliers, de base rectangulaire et couverte d'une simple charpente à fermes latines portées par de puissants piliers ronds en briques recouvertes d'enduit.

La couverture est en tuiles canals avec débords des chevrons et voliges.

Elle offre, sous une importante hauteur de toiture, un volume pour stocker et sécher les récoltes. C'est une forme très ouverte.

Les façades :

- un mur plein toute hauteur en maçonneries anciennes (briques cuites et crues – adobes),
- une façade pignon avec bouchement en maçonnerie moderne et bardage métallique,
- une façade pignon « libre »,
- une façade avec files de piles, à moitié bouchée avec de la maçonnerie moderne.



PRECONISATIONS

POUR LA RESTAURATION DE LA BATISSE, POUR LA RECONVERSION DU BATIMENT

Cette bâtisse offre une grande liberté pour la conception d'espaces intérieurs nouveaux, mais dont l'éclairage doit être étudié. On veillera à maintenir la lisibilité du bâtiment d'origine, notamment de ses volumes et ses piles.

Il sera préservé la continuité des bâtis .

Il faudra adapter le programme au bâtiment et non pas l'inverse.

Dans un premier temps, les bouchements modernes entre piles seront démolis, et les piles rondes reconstituées de la base à l'arase en briques revêtues d'enduit à la chaux traditionnel – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit)- couleur idem existant – le ciment et les enduits hydrauliques sont proscrits.

Tout nouveau bâti devra s'inscrire à l'intérieur du hangar en dégageant les piles qui ne devront pas être noyées dans la « nouvelle façade ».

Un grand soin sera apporté à la composition de la façade entre travées.

Les constructions maçonnées devront être enduites avec un enduit couvrant à la chaux naturelle – finition talochée ou lissée (enduit gratté proscrit)- couleur en harmonie avec les bâtis existants.

Pour les façades composées, les façades seront rythmées par des axes verticaux et horizontaux qui devront être suivis.

Les proportions des nouvelles fenêtres devront être plus hautes que larges.

Il sera évité la multiplication des ouvertures en tailles, formes etc....

Les encadrements des fenêtres et portes seront réalisés en bois ou briques pleines. Pas de plaquettes.

Il ne sera pas effectué de « décroûtage » des façades anciennes en laissant les maçonneries (de construction) apparentes. Les maçonneries anciennes seront protégées par l'enduit et les façades garderont leur lisibilité de composition.

Un projet qualitatif avec une écriture contemporaine peut être envisagé.

Toitures :

Il sera respecté les dispositions d'origine existantes : débords de toit avec voliges et chevrons et mise en peinture dans un ton à base de gris ou un lait de chaux pour le vieillissement naturel des bois -pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.

Couverture en tuiles canals de couleur brun rouge - pas de planches de rives et ni de tuiles à rabats – les rives seront bâties avec un double rang de tuiles canal formant goutte d'eau ou par bouconnage.

Les tuiles de récupération (issues de démolition) sont réutilisables.

Le faitage sera bâti en tuiles canal scellées au mortier de chaux et de sable de carrière locale– le ciment est proscrit .

Les gouttières demi rondes et les descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel .

Exutoires, souches :

Les souches seront traditionnelles : conduit en briques avec enduit à la chaux, couronnement avec 2 rangs de foraines formant goutte d'eau et chapeau en terre cuite ou chapeau métallique bombé de couleur sombre .

Percements en toiture :

Les nouvelles affectations des volumes ou la conversion de certains de bâtiments impliquent souvent le percement de la toiture par des châssis de toit. Afin de ne pas perturber la perception de l'architecture dans l'environnement immédiat de la rue et même celui du paysage ou rural. Ces percements doivent se faire en cohérence avec l'existant.

Il conviendra donc:

- D'implanter plutôt ces dispositifs dans les pans de toiture les moins visibles,
- D'axer les percements du toit sur ceux de la façade de la maison,
- De choisir des châssis de toit de même dimension,

- De ne pas multiplier leur nombre,
- De limiter leur taille (60 x 80 maxi) ,
- Les châssis seront de type châssis tabatière avec meneaux verticaux,
- De ne pas poser d'occultation extérieure de type volet roulant. Les occultations se feront depuis l'intérieur de l'habitation,
- On évitera le rajout inapproprié de lucarnes.

Menuiseries extérieures :

- On privilégiera le bois, qui poursuit la logique constructive et esthétique des constructions anciennes, pour les petites baies et les portes.
- L'aluminium et l'acier avec profils minces peuvent également être utilisés. Des couleurs neutres seront privilégiées
- Les bois recevront une lasure gris foncé ou vieillissement naturel des bois - pas de lasure ou vernis ton bois naturel ou marron.
- Grandes baies vitrées, éventuellement protégées par des pare-soleil en clins de bois. Des grands volets coulissants sur rails et en bois pourront occulter ces baies
- Le bois utilisé pour la menuiserie pourra être utilisé sous forme de persiennes (pour moduler la lumière) ou pleins (pour l'occultation), peint ou laissé naturel, le bois comblera les vides du percement par des jeux d'alternance avec le verre.
- L'aluminium permettra de soutenir de très grands vitrages et d'effectuer de grandes portées. Il peut être laqué dans une large gamme de couleurs finition mate et granitée ; il est totalement adapté aux grands percements.
- Comme l'aluminium, l'acier pourra être laqué selon une large gamme de couleurs finition mate. La finesse de ses profilés permet de concevoir des menuiseries élégantes. On pourra, comme avec le bois, créer des ventelles métalliques servant d'occultation ou de pare soleil.
- Les portails seront en bois à lames larges et plinthe basse (pas de portes sectionnelles).

On n'utilisera pas le PVC pour des raisons à la fois patrimoniales et environnementales

Les volets roulants sont proscrits.

Teintes : pas de blanc

On utilisera un nombre de matériaux et de couleurs limité.

Les matériaux de récupération (issus de démolition) sont adaptés.

Eléments techniques :

Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public , ni en façade ; ils seront dissimulés par des ouvrages en bois.

Les abords :

En milieu rural, la clôture idéale est celle qui ne se voit pas, comme le fossé enherbé, les haies arbustives d'essences variées, les clôtures bois légères. La clôture doit se fondre dans le paysage.

On évitera les murs de clôture maçonnés, surmontés de grillage.

Il n'est pas admis les chemins en bitume, si besoin privilégier la grave enherbée.

Le puits sera conservé et restauré.

ANNEXE N°3 PRECONISATIONS ARCHIECTURALES

ANNEXE N°4

Préconisations en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Ces préconisations sont le fruit d'un travail mené par les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn et Garonne.

1. En matière de restauration

Les Toitures

D'une manière générale, les dispositions anciennes de qualité devront être reconduites, conservées et restaurées. Tous les matériaux utilisés pour la réalisation des ouvrages de toitures devront être traditionnels (bois, tuiles, mortier de chaux, plomb, cuivre, zinc...).

Les bois neufs mis en œuvre devront respecter les sections et moulurations utilisées aux époques constitutives de l'édifice concerné.

Les bois apparents dans les débords de toits seront peints ou badigeonnés.

Les matériaux de couverture

La tuile canal utilisée aura les caractéristiques suivantes :

Grand moule, longue de 40 à 45 cm, épaisse, comprenant des tuiles de courant et de couvert.

La couleur sera celle des tuiles traditionnelles anciennes du secteur. L'emploi de la tuile de récupération sera privilégié pour le couvert.

L'emploi de la tuile plate ou de la tuile mécanique à emboîtement peut être maintenu sur les bâtiments dont l'architecture a été originellement conçue pour ce matériau de couverture.

La tuile mécanique à emboîtement, si elle est remplacée, devra s'apparenter dans ses dimensions et ses décors au modèle initial.

Les pentes de toit seront de 30 à 35 %.

Les fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la limite d'un châssis à tabatière de petite dimension (55 x 75 cm) par pan de toiture. De couleur sombre, encastrés dans la couverture et sans dispositif d'occultation extérieure.

Leurs positionnements devront s'inscrire dans un alignement avec l'axe des baies de la façade.

Les façades

Avant toute intervention de ravalement, une observation des enduits existants, s'ils sont anciens, permettra de repérer les caractéristiques de ceux-ci : nature, teinte, aspect, finition. La proposition de réfection devra s'appuyer sur ces observations.

Toute intervention (modifications, nouveaux percements,) devra tenir compte des dispositions architecturales d'origine et des évolutions de celles-ci au cours des siècles. Les projets d'aménagement, de modification ou de réhabilitation, devront veiller au respect de ces dispositions architecturales.

Les fenêtres et les portes anciennes

La conservation et la réparation des menuiseries anciennes devront être obtenues chaque fois que possible. Dans tous les cas, Les ferrures anciennes sont des éléments à conserver (réutilisation éventuelle).

Dans tous les autres cas, les menuiseries devront être adaptées à la forme de la baie ainsi qu'aux caractères de construction de l'édifice.

Le matériau pour l'ensemble des menuiseries est le bois ou le fer. L'aluminium peut être autorisé selon le type d'édifice et le motif.

Les menuiseries

Après avoir envisagé le maintien des menuiseries existantes par leur confortement au moyen de diverses techniques (pose de joints, remise en jeux par un menuisier, pose de survitrage...), un renouvellement de menuiseries en bois pourra être accepté. Le dessin et la dimension des petits bois seront identiques aux menuiseries types d'édifices comparables.

Des contrevents extérieurs en bois, conformes aux modèles traditionnels, peuvent être ajoutés pour une meilleure isolation et protection. Des volets intérieurs peuvent également être ajoutés.

La serrurerie et les ferrures

La conservation, la restauration des grilles et des garde-corps anciens devront être obtenues chaque fois que possible.

Les nouveaux éléments de serrurerie, grilles de défense, barre d'appui, garde-corps, devront être adaptés à la forme de la baie, aux caractères et au style de l'édifice.

Performances énergétiques

L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens est proscrite.

La composition architecturale, le décor, les modénatures doivent rester complètement apparents.

La stabilité des maçonneries anciennes devra être préservée.

L'isolation par adjonction de panneaux entre la charpente et la couverture est permise dans la mesure où cette surépaisseur éventuelle n'est pas visible depuis l'extérieur.

2. Constructions neuves en zone UA

Couverture

La couverture sera réalisée en tuiles canal vieilles pour le couvrement (à l'exclusion de tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

Débords

Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive.

Les chevrons formeront une saillie de 0,50 cm minimum.

Corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée au minimum de 3 rangs de briques foraines (à l'exclusion de génoises préfabriquées).

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon, sur une largeur de 18 cm.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sable de carrière locale dans la teinte des terres de la région, aspect de finition brossé ou gratté au chant de la truelle au moment de la prise.

Le blanc pur sera exclu.

Menuiseries

Les menuiseries de proportions verticales, seront réalisées en bois peint.

Elles seront composées de 2, 3 ou 4 carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail.

Chaque carreau sera plus haut que large.

Peintures

Les menuiseries seront peintes dans une même teinte, à l'exclusion du blanc pur, des vernis et des lasures.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.

3. Pour les constructions neuves dans toutes les autres urbaines ou à urbaniser

De manière générale, les constructions nouvelles respecteront les règles suivantes :

- Les volumes seront compacts simples et rectangulaires.
- La couverture sera réalisée au moyen de tuiles en terre cuite type grand moule couvrant galbé, dans le ton des tuiles traditionnelles du secteur.
- Le débord de toiture sera réalisé par dépassement de chevrons apparents et volige jointive.
- Les chevrons formeront une saillie de 0,50 m minimum.
- Les chéneaux et les descentes seront en zinc.
- Les châssis vitrés ne dépasseront pas 0,55 m x 0,78 m.
- Les percements auront des proportions verticales.
- Les menuiseries seront à minima équipées de volets battant. Elles seront en bois et éventuellement en aluminium pour les portes fenêtres et les baies côté jardin. L'ensemble (fenêtres, volets, portes et portail) sera peint dans un ton neutre à l'exclusion du blanc pur et des vernis.
- Les façades seront enduites au mortier, dans la teinte des terres de la région.
- Les baies recevront un rechant de 18 cm de finition lissée à la truelle, formant encadrement décoratif.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage. La construction d'un mur, enduit sur les deux faces, en harmonie avec la façade, couronné de briques foraines ou surmonté de tuiles canal peut être réalisé. D'une hauteur de 40 à 60 cm, ce mur sera éventuellement surmonté d'un grillage, agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers...) avec portail bois ou fer.

Performances énergétiques

Le projet de panneaux photovoltaïques doit être élaboré en tenant compte des modalités de pose et des enjeux d'impact par rapport à l'environnement immédiat.

Un tel dispositif est susceptible d'être accepté, sous réserves que, pour être non visible depuis l'espace public les panneaux soient :

- placés convenablement sur une couverture secondaire (appentis, garage, pergola) et non sur le toit principal de la construction.
- posés en bande horizontale, sur une rangée, en pied de versant de façon à préserver l'expression du pan de toiture en tuiles.

Les panneaux solaires et tous les éléments de structure devront avoir une finition noir mat et anti-reflet.

Piscines

La teinte du bassin de la piscine sera de la couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, hors grillage de protection de sécurité. Seule une bâche d'hivernage de teinte vert foncé, gris ou beige est admissible.

**ANNEXE N°4 LE REGLEMENT DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES INONDATION DU SETCEUR GARONNE AMONT**

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES INONDATION

=====

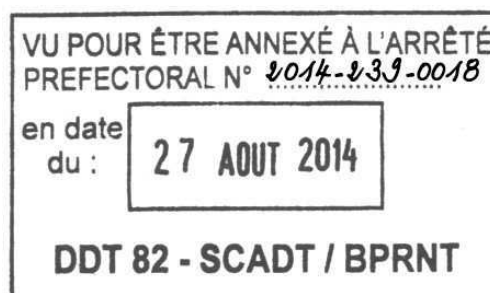


SECTEUR GARONNE AMONT

R E G L E M E N T

Modification

Approuvée par Arrêté Préfectoral N° 2014-239-0018 du 27 août 2014



REGLEMENT P.P.R.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1 : Champ d'application territorial

Article 1-2 : Régime d'autorisation

Article 1-3 : Effet du P.P.R.

Article 1-4 : Zonage

Article 1-5 : Contenu du règlement

Article 1-6 : Infractions

Article 1-7 : Définitions

TITRE II - DISPOSITIONS D'URBANISME

Chapitre 2-1 : Dispositions applicables en zone rouge

Chapitre 2-2 : Dispositions applicables en zone bleue

Chapitre 2-3 : Dispositions applicables en zone bleue B1

TITRE III - REGLES DE CONSTRUCTION

Article 3-1 : Dispositions applicables aux biens et activités futurs

Article 3-2 : Dispositions applicables aux biens et activités existantes

Article 3-3 : Mesures individuelles de prévention sur les constructions.

TITRE IV - GESTION DES OUVRAGES EN RIVIERE

TITRE V - MESURES COLLECTIVES DE PREVENTION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1-1: Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au secteur dénommé Garonne amont qui englobe les communes de :

ANGEVILLE - AUCAMVILLE - AUTERIVE - BEAUMONT DE LOMAGNE - BEAUPUY - BELBESE - BESSENS - BOUILLAC - BOURRET - CASTELFERRUS - CASTELMAYRAN - CASTELSARRASIN - CAUMONT - COMBEROUGER - CORDES TOLOSANNES - COUTURES - CUMONT - DIEUPENTALE - ESCATALENS - ESCAZEUX - ESPARSAC - FAJOLLES - FAUDOAS - FINHAN - GARGANVILLAR - GARIES - GENSAC - GIMAT - GLATENS - GOAS - GRISOLLES - LABOURGADE - LAFITTE - LAMOTHE CUMONT - LARRAZET - LAVIT DE LOMAGNE - LE CAUSE - MARIGNAC - MAS GRENIER - MAUBEC - MAUMUSSON - MONBEQUI - MONTAIN - MONTECH - POMPIGNAN - SAVENES - SERIGNAC - ST AIGNAN - ST ARROUMEX - ST NICOLAS DE LA GRAVE - ST PORQUIER - ST SARDOS - VERDUN S/GARONNE - VIGUERON.

Il détermine les mesures d'interdiction ou de prévention à mettre en oeuvre pour répondre aux objectifs suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut pas être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquable du fait de la proximité de l'eau et du caractère naturel des vallées concernées.

Sur le territoire inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles ont donc été délimitées :

- les zones d'expansion de crues à préserver, qui sont les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés, où la crue peut stocker un volume d'eau important, comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport...
- les zones d'aléas les plus forts, déterminés en fonction des hauteurs d'eau atteintes par une crue de référence qui est la plus forte connue ou si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.

En application de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40-1 à 40-7, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur (règlements d'urbanisme et règlements de construction).

Article 1-2 : Régime d'autorisation

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux, ouvrages, installations et occupation du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par le Code de l'Urbanisme ou par la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Article 1-3 : Effets du plan de prévention des risques naturels prévisibles

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien et du maître d'oeuvre concerné par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan d'Occupation des Sols, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles, lors de l'édification de constructions nouvelles, ou lors de travaux de restauration de bâtiments existants nécessitant soit une déclaration de travaux, soit un permis de construire au titre du Code de l'Urbanisme, peut conditionner la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'inondation, si les biens endommagés étaient couverts par un contrat d'assurance dommages.

Dans tous les cas, l'indemnisation des dommages au titre des risques naturels prévisibles est subordonnée à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle par arrêté ministériel.

Article 1- 4 : Zonage

1-4-1 La zone rouge comprend :

- les zones où les hauteurs ou les vitesses de submersion sont telles que la sécurité des biens et des personnes ne peut être garantie ;
- les zones non urbanisées qui sont des champs d'expansion de crues, à préserver quel que soit l'aléa ;
- la totalité des zones submersibles non couvertes par un système d'annonce des crues, du fait que la sécurité des personnes ne peut y être garantie.

1-4-2 La zone bleue est une zone déjà urbanisée couverte par un système d'annonce des crues où, pour la crue de référence, les hauteurs de submersion sont inférieures ou égales à 1 m d'eau et les vitesses de courant inférieures ou égales à 0,50 m/s, dans laquelle il est possible, à l'aide de prescriptions, de préserver les biens et les personnes.

1-4.3 La zone bleue B1

Sur la commune de Verdun sur Garonne, la partie de zone inondable du ruisseau de « Segonde » protégée par le bassin écrêteur de crue, est délimitée dans un nouveau type de zone bleue dénommée **zone bleue B1**.

Article 1-5 : Contenu du règlement

Les mesures de prévention définies par le règlement sont destinées à préserver les champs d'expansion des crues, à favoriser le libre écoulement de celles-ci et à limiter les dommages aux biens et activités existants ou futurs, conformément à l'article 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995. Elles consistent soit en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols, soit en des mesures de prévention destinées à réduire les dommages.

Ces mesures sont regroupées en quatre familles :

- dispositions d'urbanisme, contrôlées lors de la délivrance des autorisations visées aux titres III et IV du Code de l'Urbanisme ;
- règles de construction appliquées sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage ;
- mesures relatives à la gestion des ouvrages en lit mineur, dont l'ignorance peut engager la responsabilité du maître d'ouvrage concerné ;
- mesures préventives de protection susceptibles d'être mises en oeuvre par des collectivités territoriales ou par des associations syndicales de copropriétaires.

Article 1-6 : Infractions

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention de risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 1-7 : Définitions

Crue de référence

Crue historique la plus forte connue, ou crue centennale calculée, lorsque celle-ci est supérieure.

Cote de référence

Cote de la crue de référence majorée de 0,20 m.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Emprise au sol au sens du PPRI

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, mesuré au nu des murs extérieurs ou des ouvrages (poteaux).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée.

Etablissements recevant du public (E.R.P.) sensibles

Au sens du présent P.P.R., sont considérés comme sensibles les établissements figurant dans le tableau ci-après :

Salles d'audition, de conférences, de réunions, de spectacles ou à usages multiples
Hôtels, pensions de famille, etc...
Salles de danse et salles de jeux
Etablissements d'enseignement et des colonies de vacances
- écoles maternelles
- autres établissements d'enseignement
- internats
- colonies de vacances
Etablissements de soins
Parcs de stationnement couverts

TITRE II : DISPOSITIONS D'URBANISME

Les dispositions contenues dans le présent titre ont valeur de dispositions d'urbanisme opposables notamment aux autorisations d'occupation du sol visées par les livres III et IV du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent justifier des refus d'autorisation ou des prescriptions conditionnant leur délivrance.

CHAPITRE 2-1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

2-1-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-1-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2-1-1-2 et 2-1-2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionnés dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-1-1-2 : Sont autorisés

- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol.
- Peuvent exceptionnellement être admis les logements de fonction liés aux exploitations agricoles, sous réserve du respect des 4 conditions suivantes (conditions cumulatives) :
 - la construction est située dans une zone classée à vocation agricole par le document d'urbanisme opposable,
 - la construction est implantée dans le périmètre du siège d'exploitation,
 - le pétitionnaire justifie, par tout document nécessaire, le lien et la nécessité du logement pour l'exercice de l'activité agricole, notamment lorsque existe déjà sur l'exploitation un autre logement,
 - le plancher utile du logement est édifié au-dessus de la cote de référence ; toutefois, dans le cas où la hauteur atteinte par la crue de référence au-dessus du terrain naturel est supérieure à 3 m, le logement peut être de type « duplex » et comporter un seul niveau au-dessus de la cote de référence (plancher « refuge »).
- Les bâtiments techniques des exploitations agricoles. Cependant, les bâtiments d'élevage ne pourront être admis que si la hauteur de la crue de référence est inférieure à 1 m et si le plancher utile est situé au-dessus de la cote de référence.
- Les bâtiments annexes à des habitations existantes sur la même unité foncière (garages, abri de jardin) ne comportant qu'une seule ouverture à usage de porte de service ou de garage et limités à 25 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

- Les clôtures agricoles constituées au maximum de 3 fils superposés avec poteaux distants d'au moins 3 mètres.
- Les clôtures végétales dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.
- Les clôtures « fusibles » si justification fonctionnelle ou technique liée à la sécurité ou à l'environnement.
- les haies agricoles « coupe-vent » justifiées par la nature des cultures pratiquées.
- Les cultures annuelles et les pacages.
- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées sera interdit.
- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les travaux de protection des zones urbaines denses après étude hydraulique justifiant l'absence d'effet négatif induit sur les zones adjacentes ou préconisant des mesures compensatoires.
- Les remblais, le stockage de matériaux et la création de carrière, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux et ouvrages directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes et de câbles à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les stations de traitement des eaux, à la condition de prévoir une protection adaptée contre une crue au moins centennale.

Article 2-1-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-1-2-1 : Sont autorisés

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation qui ont pour effet de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens (rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage), sans accroître la population exposée ni le nombre de logements.
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- La reconstruction à l'identique (surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements recevant du public sensibles.
- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement est neutre sur la vulnérabilité ou de nature à la réduire, et à l'exclusion de toute création de logements non liée à l'activité agricole, ou d'établissements recevant du public sensibles.
- L'extension des bâtiments agricoles (autres que ceux destinés à l'élevage), sous réserve d'assurer le stockage des produits sensibles ou polluants au-dessus du niveau de la crue de référence.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- L'extension sur la même unité foncière des activités existantes, à l'exception des établissements recevant du public sensibles, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.P.R.
- Dans les terrains de camping existants, la reconstruction à l'identique ou l'extension des sanitaires dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à la condition expresse que ces travaux n'aient pas pour objet d'augmenter la capacité d'accueil autorisée.
- L'extension des stations de traitement des eaux existantes.

CHAPITRE 2-2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

La zone « bleue » est une zone d'enjeux urbains, couverte par un système public d'annonce des crues et où l'aléa de la crue de référence est faible ($H = 1,00$ m, $V = 0,50$ m/s).

2-2-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-2-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2.2.1.2 et 2.2.2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la cote de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionné dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-2-1-2 : Sont autorisés

- Les constructions à usage de logement ou de bureau dont le plancher utile est édifié au-dessus de la cote de référence.
- Les activités commerciales, industrielles, artisanales, de loisirs et de sport, et les équipements publics techniques ou de loisirs, si le plancher utile est situé au-dessus de la cote de référence.
- La construction au niveau du terrain naturel des annexes à l'habitation dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- La construction des piscines.
- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs.
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.
- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées est interdit.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes, de câbles ou de canalisations à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les créations de digue de protection des zones urbaines denses si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif ou définit des mesures compensatoires.

- Les stations de traitement des eaux avec protection adaptée des installations sensibles.

Article 2-2-1-3 : Règles d'implantation des occupations admises

- L'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement et la longueur de la façade perpendiculaire à ce flux doit être inférieure à 25 mètres.

2-2-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-2-2-1 : Sont autorisés :

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation des immeubles existants.
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- Les reconstructions et extensions des biens existants. Le plancher utile devra être reconstruit au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, surface de plancher, emprise au sol, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation. Cependant, le plancher utile des établissements recevant du public sensibles devra être reconstruit au-dessus de la cote de référence.
- L'extension au niveau du terrain naturel (et dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée par unité foncière) des constructions existantes lorsque des motifs d'ordre technique, fonctionnels ou économiques le justifie. Peut également être admise l'extension à niveau des activités existantes sur la même unité foncière, à l'exception des établissements recevant du public sensibles, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.P.R.
- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures. Cependant, le plancher utile des établissements recevant du public sensibles sera établi au-dessus de la cote de référence.

Article 2-2-2-2 : Dans les campings existants et s'il n'y a pas augmentation de la capacité d'accueil, peuvent être autorisés :

- La construction de bureaux, du logement du gardien, si le plancher utile des constructions est situé au dessus de la cote de référence.
- La reconstruction de bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher ou d'emprise au sol existante.
- L'extension des sanitaires au niveau du terrain naturel, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

CHAPITRE 2-3: DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE B1

(Commune de Verdun sur Garonne)

La zone « bleue B1 » est une zone d'enjeux urbains exposée aux crues du ruisseau de « Segonde » et protégée par un bassin écrêteur de crues.

2-3-1 : Prescriptions applicables aux biens et activités futurs

Article 2-3-1-1 : Sont interdits

- Toutes constructions, travaux, digues et remblais, clôtures, haies, plantations, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés aux articles 2.3.1.2 et 2.3.2 ci-après.
- La création ou l'aménagement de sous-sol, le sous-sol étant défini comme une surface de plancher située en-dessous du niveau du terrain naturel.
- Tout stockage au-dessous de la côte de référence de produit de nature à polluer les eaux ou à réagir avec l'eau et mentionné dans la nomenclature des installations classées.
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil des terrains de camping existants.

Article 2-3-1-2 : Sont autorisés

Sauf indications contraires, tous les bâtiments autorisés doivent avoir leurs planchers utiles situés à au moins 0,70 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

- Les constructions à usage de logement ou de bureau.
- Les activités commerciales, industrielles, artisanales, de loisirs et de sport, et les équipements publics techniques.
- La construction au niveau du terrain naturel des annexes à l'habitation est admise dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.
- Les équipements de soins et de gériatrie.
- La construction des piscines.
- Les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1,20 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un dispositif aéré (grille, grillage...), à condition que la hauteur totale soit limitée à 1,20 m.
- Les plantations d'arbres en rangées régulièrement espacées d'au moins 4 mètres, les rangées d'arbres étant disposées dans le sens du flux du courant dans le lit majeur. Tout dispositif de protection (paillat-grillage..) autre que le tuteur ou tout dispositif transversal aux rangées est interdit.
- Les travaux relatifs à la suppression des digues, remblais, épis situés dans le lit majeur, si une étude hydraulique justifie l'absence d'impact négatif mesurable ou définit des mesures compensatoires.
- Les déblais qui constituent une mesure compensatoire ou améliorent l'écoulement et/ou le stockage des eaux de crue, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences des risques, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

- Les travaux directement liés à l'utilisation de la rivière, avec une protection située au-dessus de la crue de référence, sauf si impossibilité technique.
- Les travaux d'infrastructure publique, y compris la pose de lignes, de câbles ou de canalisations à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets de façon notable et après étude hydraulique.
- Les stations de traitement des eaux avec protection adaptée des installations sensibles.

Article 2-3-1-3 : Règles d'implantation des occupations admises

- L'axe principal des constructions et installations isolées doit être parallèle au flux du plus grand écoulement et la longueur de la façade perpendiculaire à ce flux doit être inférieure à 25 mètres.

2-3-2 : Prescriptions applicables aux biens et activités existants

Article 2-3-2-1 : Sont autorisés

- Les travaux de restauration, d'entretien et de gestion courante des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux de surélévation des immeubles existants.
- Les travaux et aménagements d'accès extérieurs aux bâtiments visant à la mise en sécurité des personnes (construction de plate-forme, voirie, escalier, passage hors d'eau) en limitant au maximum l'encombrement à l'écoulement.
- Les reconstructions et extensions des biens existants. Le plancher utile devra être reconstruit au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction à l'identique (niveau des planchers, surface de plancher ou emprise au sol,, destination, nombre de logements) des bâtiments détruits par un sinistre autre qu'une inondation. Cependant, le plancher utile des établissements recevant du public sensibles devra être reconstruit au-dessus de la cote de référence.
- L'extension au niveau du terrain naturel (et dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée par unité foncière) des constructions existantes lorsque des motifs d'ordre technique, fonctionnels ou économiques le justifie. Peut également être admise l'extension à niveau des activités existantes sur la même unité foncière, à l'exception des établissements recevant du public sensibles, dans la limite de 40 m² ou de 20 % de la surface de plancher ou emprise au sol, existante à la date d'approbation du P.P.R.
- Les changements de destination des locaux, y compris aménagement et modification des ouvertures. Cependant, le plancher utile des établissements recevant du public sensibles sera établi au-dessus de la cote de référence.

TITRE III : REGLES DE CONSTRUCTION

Les règles du présent titre valent règles de construction au sens du Code de la construction et de l'habitation et figurent au nombre de celles que le Maître d'ouvrage s'engage à respecter lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Leur non respect, outre le fait qu'il constitue un délit, peut justifier une non indemnisation des dommages causés en cas de crue (article L 125-6 du Code des Assurances). Elles sont applicables dans toutes les zones rouges ou bleues.

Article 3-1 : Dispositions applicables aux biens et activités futurs

- Toutes les constructions et installations doivent être édifiées sur des piliers isolés ou sur vide sanitaire, à l'exception des parties annexes qui pourront reposer sur un plancher dit en terre plein, au niveau du terrain naturel.
- Toutes les constructions et installations doivent être fondées dans le bon sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.
- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence doivent comporter une arase étanche.
- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous de la cote de référence doivent être réalisés avec des matériaux étanches aux infiltrations.
- Les revêtements de sols et de murs, les protections phoniques et thermiques situés au-dessous de la cote de référence doivent être réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau.
- Les compteurs électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence.
- Les équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les appareils électroménagers doivent être placés au-dessus de la cote de référence.
- Le mobilier d'extérieur de toute nature doit être fixé ou doit pouvoir être rangé dans un local clos.
- Les réseaux de chaleur doivent être équipés d'une protection thermique hydrophobe.
- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.
- S'il est nécessaire que le profil en long des voies d'accès se situe au-dessus de la cote de référence, ces voies doivent être équipées d'ouvrage de décharge dont l'ouverture permettra l'écoulement de la crue. Elles doivent être protégées de l'érosion et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

Article 3-2 : Dispositions applicables aux biens et activités existants

Lors d'une extension, d'une première réfection ou de la première indemnisation suite à un sinistre :

1°) Les menuiseries (portes, fenêtres, vantaux...), les revêtements de sols et murs, les protections phoniques et thermiques situées au-dessous de la cote de référence seront reconstitués avec des matériaux insensibles à l'eau.

2°) Les compteurs électriques seront remplacés à une cote égale ou supérieure à la cote de référence.

3°) Les réseaux électriques intérieurs seront dotés d'un dispositif de mise hors service automatique ou rétablis au-dessus de la cote de référence.

Les reconstructions autorisées pourront s'accompagner de mesures de réduction de la vulnérabilité permettant de diminuer les dommages et favorisant un retour à un fonctionnement normal plus rapide : choix des matériaux, vide sanitaire visitable, plancher utile en légère pente, installations sensibles hors d'eau, sécurisation des réseaux, création de niveau refuge.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements recevant du public sensible d'accueil de nuit.

Article 3-3 : Mesures individuelles de prévention sur les constructions neuves

Des dispositifs d'étanchement des ouvertures (batardeaux) devront permettre de se protéger jusqu'à au moins 1m de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les murs et les planchers seront conçus pour résister à la pression hydraulique générée par ces dispositifs.

TITRE IV : GESTION DES OUVRAGES EN RIVIERE

Les ouvrages installés dans les cours d'eaux présentent une grande variété de situations liée à :

- leur vocation (usage hydroélectrique, retenue de prise d'eau, loisir, aménagement hydraulique, passe à poissons, ouvrage désaffecté...)

- leur structure et leur dimensionnement : chaussées de moulins, seuils, épis de protection de berges, digues, vannes clapets, barrage poids, barrages voûte, canaux.

Les ouvrages d'art (pont routier, pont ferroviaire, pont-canal...) influencent également le libre écoulement des eaux lors des crues (profil des piles, section hydraulique, remblais et ouvrages de décharge en lit majeur).

Un défaut d'entretien des ouvrages, et de leurs débouchés hydrauliques, peut conduire, par la présence d'embâcles, à l'exhaussement des eaux en amont de l'aménagement, et à une modification locale de la zone inondable.

Les embâcles peuvent modifier la propagation de l'onde de crue et conduire jusqu'à la ruine complète de certains ouvrages.

De même, la loi sur l'eau du 2 janvier 1992, soumet au régime des autorisations, les ouvrages entraînant une différence de niveau de 35 cm, ou constituant un obstacle à l'écoulement des eaux ainsi que les installations fonctionnant par éclusées (nomenclatures 2.40/ 2.41/ 2.53).

L'entretien courant, notamment l'enlèvement des embâcles, ainsi que les opérations devant garantir la pérennité d'un ouvrage et le maintien de son débouché hydraulique, sont à la charge du maître d'ouvrage et sous sa responsabilité.

L'évacuation des matériaux résultant de l'entretien des ouvrages (terre, gravats, végétaux, bois mort, souche...) pour assurer un débouché hydraulique nominal, s'effectuera par voie terrestre (route, voies ferrées).

Le service déconcentré de l'Etat, en charge de la police des eaux, sera amené à veiller à la bonne conduite de ces travaux d'entretien et à dresser procès-verbal en cas de non respect des règles de gestion édictées par le présent plan de prévention des risques naturels prévisibles.

TITRE V : MESURES COLLECTIVES DE PREVENTION

Les mesures d'alerte et d'information des populations sont organisées par les communes, à partir des informations diffusées par le Service Interministériel Départemental de la Protection Civile.

Règlement modifié approuvé par arrêté Préfectoral n° 2014-239-0018 du 27 août 2014

**ANNEXE N°5 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS
PREVISIBLES : MOUVEMENTS DIFFRENTIELS DE SOLS LIES AU
PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**



Plans de Prévention des Risques Naturels majeurs prévisibles :

**Mouvements différentiels
de sols liés au phénomène de
retrait-gonflement des argiles**

dans le département de Tarn-et-Garonne

REGLEMENT

APPROBATION

**Dossier annexé à l'arrêté préfectoral n°05-664
du 25 avril 2005**



Titre I- Portée du règlement

Article I-1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes du département du Tarn et Garonne.

Il détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend une zone unique caractérisée comme moyennement exposée (B2).

Article I-2 Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-1 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

Titre II- Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures constructives

Sous chapitre I-1. Mesures applicables aux bâtiments collectifs et permis groupés

Article I-1-1 Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.

Sous chapitre I-2. Mesures applicables aux habitations individuelles

Article I-2-1 Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel.

Article I-2-2 Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500, les dispositions minimales suivantes :

I-2-2-1 : la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;

- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : Règles pour le calcul des fondations superficielles.

I-2-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou de soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;
- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total, ou d'un radier général, est recommandée. A défaut, le dallage sur terre plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'aération en cas de source de chaleur en sous-sol.

Chapitre II- Mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

A défaut d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NP P94-500 et aboutissant à des dispositions contraires, les mesures suivantes sont applicables :

Article II-1 Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance, de la construction et des limites séparatives de la propriété, inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage entre mai et octobre dans un puits à usage domestique situé à moins de 10 m de la construction et des limites séparatives de la propriété et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Article II-2 Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 15 m de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- le captage des écoulements hypodermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés dans l'emprise de la construction projetée ou à une distance inférieure à leur hauteur à maturité. Un délai minimum de 1 an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Titre III- Mesures applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de un ou deux niveaux situés dans les zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, à l'exception des constructions sur fondations profondes et sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Article III-1 Sont définies les mesures suivantes :

1. le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
2. le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500, en cas de travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;
3. l'interdiction de pompage entre mai et octobre dans un puits à usage domestique situé à moins de 10 m d'une construction, et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieur à 10 m ;
4. le raccordement des canalisations d'eaux usées ou pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 15 m de toute construction ;
5. la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
6. l'élagage ou l'arrachage progressif des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance des constructions inférieure à la hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sont conseillés, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;

Article III-2

Les mesures 1, 2 et 3 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires.

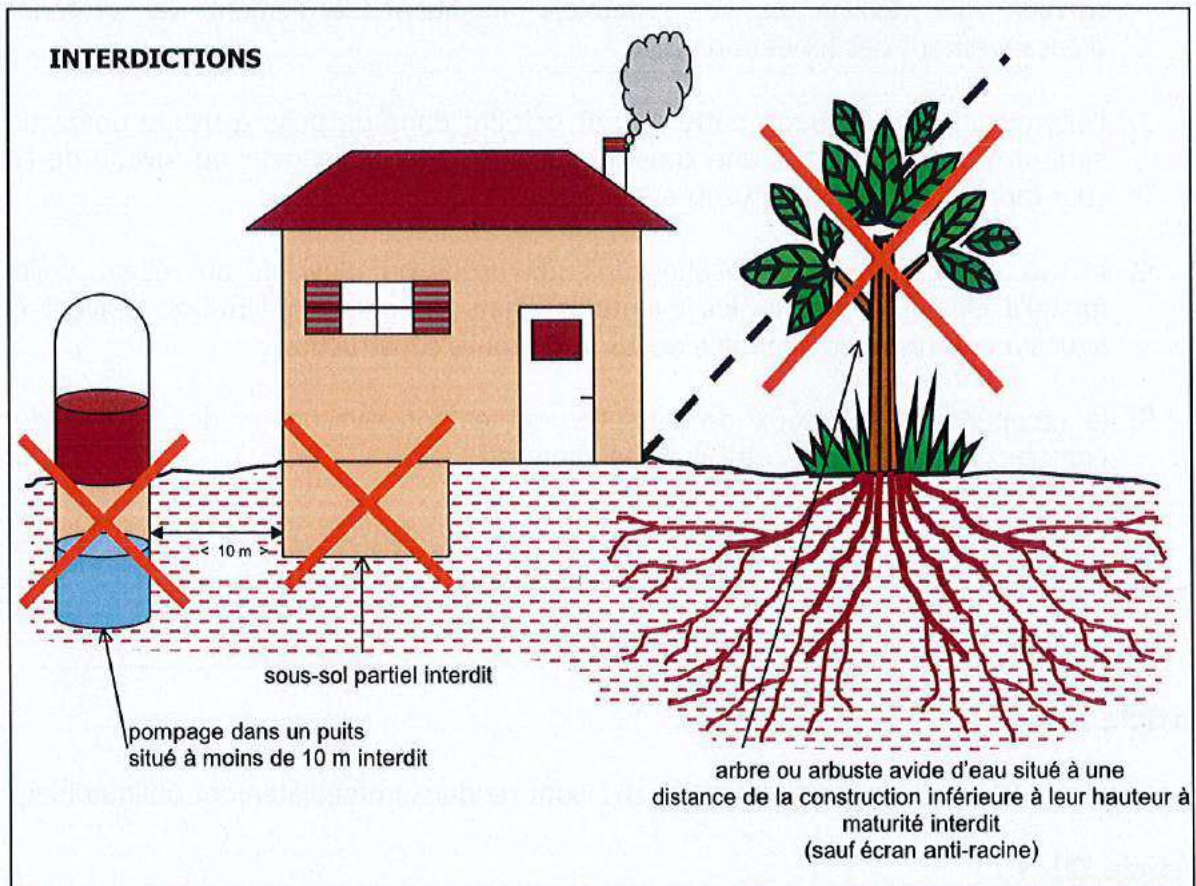
Article III-3

Les mesures 4, 5 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans.

ANNEXE 1 au REGLEMENT

Illustration des principales dispositions réglementaires de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement

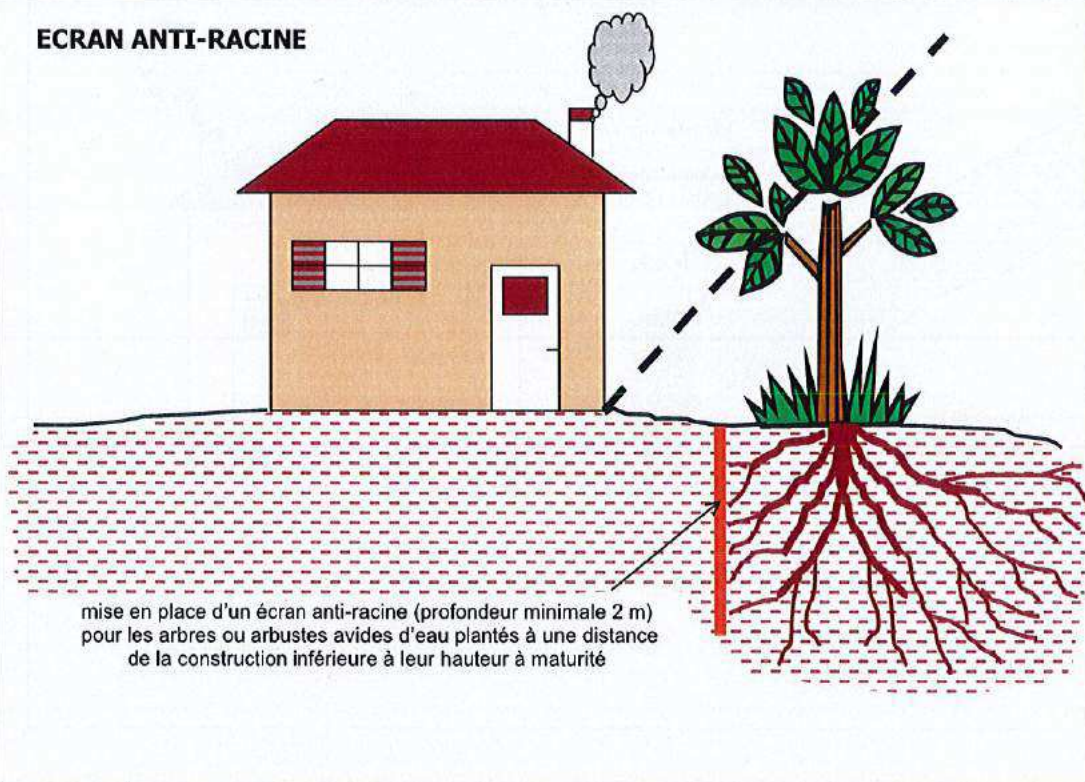
Les illustrations qui suivent présentent une partie des prescriptions et recommandations destinées à s'appliquer dans la zone réglementée par le PPR. Suivant le type de construction (existante ou projetée) certaines de ces mesures sont obligatoires, d'autres seulement recommandées, et l'on se reportera donc au règlement pour obtenir toutes les précisions nécessaires.



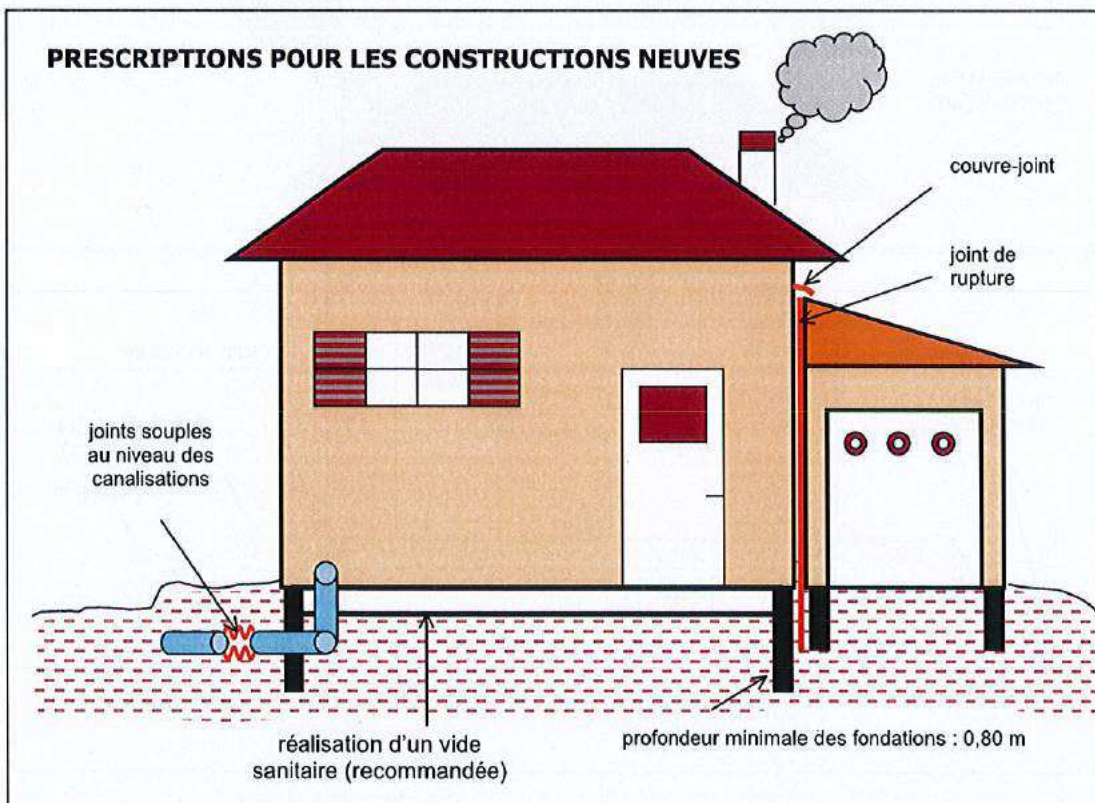
Liste indicative des végétaux pouvant entraîner des désordres aux bâtiments :

Chêne, peuplier, frêne, faux acacia, marronnier, tilleul, saule, platane/pommier, poirier, érable, cerisier/prunier, bouleau, cyprès (source : synthèse des données extraites - influence de la végétation - ministère de l'environnement)

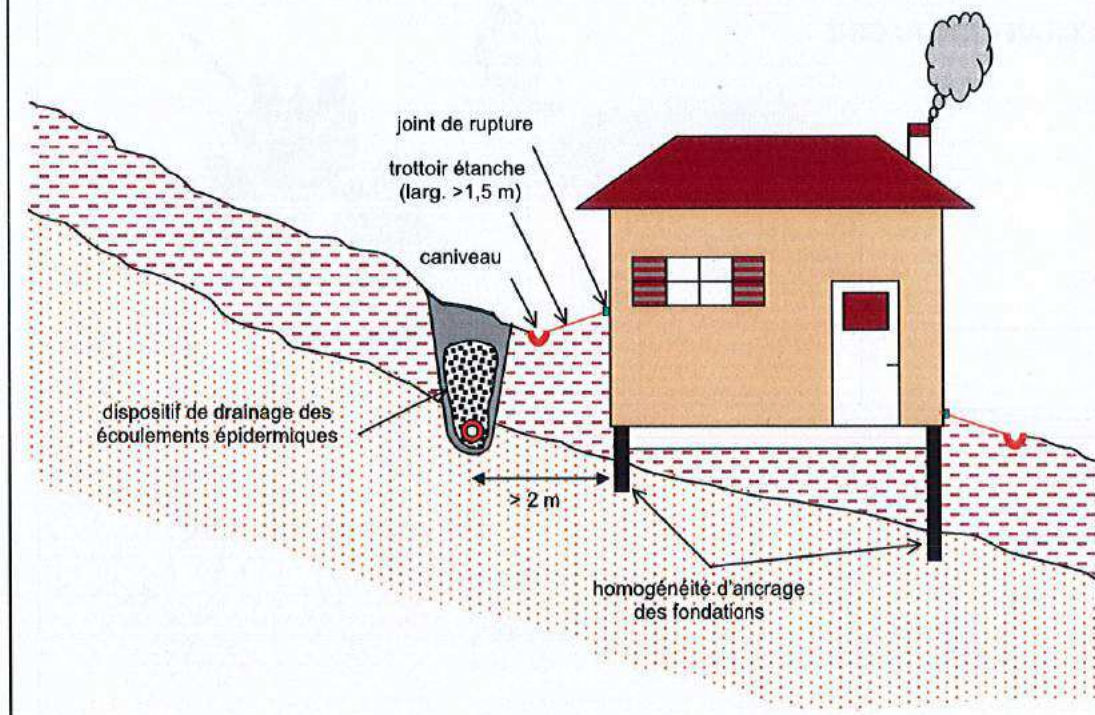
ECRAN ANTI-RACINE



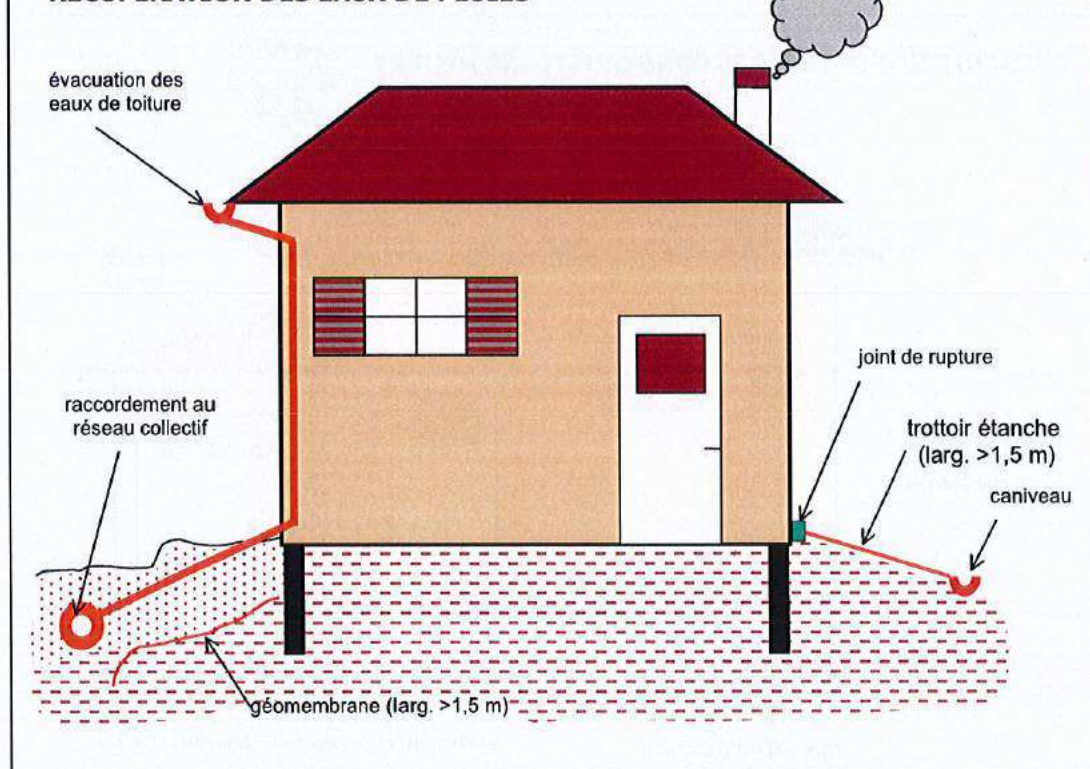
PRESCRIPTIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES



PRESCRIPTIONS POUR LES TERRAINS EN PENTE



RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES



ANNEXE 2 au REGLEMENT

Classification des missions géotechniques types

L'enchaînement des missions géotechniques suit les phases d'élaboration du projet. Les missions G1, G2, G3, G4 doivent être réalisées successivement. Une mission géotechnique ne peut contenir qu'une partie d'une mission type qu'après accord explicite entre le client et le géotechnicien.

G 0 Exécution de sondages, essais et mesures géotechniques :

- Exécuter les sondages, essais et mesures en place ou en laboratoire selon un programme défini dans des missions de type G 1 à G 5
- Fournir un compte rendu factuel donnant la coupe des sondages, les procès verbaux d'essais et les résultats des mesures

Cette mission d'exécution exclut toute activité d'étude ou de conseil ainsi que toute forme d'interprétation.

G 1 Étude de faisabilité géotechnique :

Ces missions G 1 excluent toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages qui entre dans le cadre exclusif d'une mission d'étude de projet géotechnique G 2.

G 11 Étude préliminaire de faisabilité géotechnique :

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et préciser l'existence d'avoisinants ;
- Définir si nécessaire une mission G 0 préliminaire, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- Fournir un rapport d'étude préliminaire de faisabilité géotechnique avec certains principes généraux d'adaptation de l'ouvrage au terrain, mais sans aucun élément de prédimensionnement.

Cette mission G 11 doit être suivie d'une mission G 12 pour définir les hypothèses géotechniques nécessaires à l'établissement du projet.

G 12 Étude de faisabilité des ouvrages géotechniques (après une mission G 11) :

Phase 1 :

- Définir une mission G 0 détaillée, en assurer le suivi et l'exploitation des résultats ;
- Fournir un rapport d'étude géotechnique donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet, et les principes généraux de construction des ouvrages géotechniques (notamment terrassements, soutènements, fondations, risques de déformation des terrains, dispositions générales vis-à-vis des nappes et avoisinants).

Phase 2 :

- Présenter des exemples de prédimensionnement de quelques ouvrages géotechniques types envisagés (notamment : soutènements, fondations, améliorations de sols).

Cette étude sera reprise et détaillée lors de l'étude de projet géotechnique (mission G 2)

