

SEILH



Le PLU

Elaboration

Plan Local d'Urbanisme

Projet approuvé par DCM du 29 septembre 2005

4a – Règlement écrit



DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

① Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles R 111 d'ordre public :

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 -Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - 4 ZONES URBAINES

- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB
- la zone UD et le sous-secteur UDa
- la zone UE

2 – 3 ZONES A URBANISER

- La zone AU et les sous-secteurs AU1, AU2 et AU3
- La zone AU₀
- La zone AUE₀

3 – 1 ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 –1 NATURELLE

- La zone N et les sous-secteurs NL1, NL2, NL3 et NL4

ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES

1- Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

3 - Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

1- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent toutes les zones de la commune.

- 2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 3 - Espaces boisés classés :** Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UD, A et N de la commune.
- 4 - Les zones inondables :** Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UD et N de la commune.
- 5 - Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones UA, NL (au Nord) et AU₀ et AUE₀ (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ 262 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre 237,55 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).

Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs.

Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre et un équipement de type socio culturel.

- NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectares.

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

- . la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-DIREN
- . de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existants, sous réserve des conditions en zone inondable.

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

- . de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - En zone N, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions et installations ci-dessous et sous réserve de conditions énoncées à l'article 2 :

1. des ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
2. de l'aménagement du cimetière,
3. d'installations et/ou de constructions liées à l'activité de maraîchage ou d'arboriculture,
4. des installations classées d'intérêt collectif, de type extension de la station d'épuration communale existante,
5. des extensions et annexes créées des constructions existantes,
6. des aires de jeux et de sport et aires de stationnement ouvertes au public liées à ces activités,
7. de l'aire d'accueil existante des nomades,
8. sont interdites toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres à compter de la limite des espaces boisés classés délimités, conformément au document graphique (au 1/5000^{ème}),
9. en zone inondable, sont interdites les clôtures pleines, les talus et remblais de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

2 - En NL, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

En NL1,

- . de la construction d'un équipement public à usage de loisirs (type socio-culturel),
- . de l'accueil d'installations à usage de sport et de loisirs de type : tribune, vestiaire, sanitaire et constructions d'annexe liées aux activités de sport et de loisirs,
- . de constructions et installations liées à l'accueil du centre équestre (de type manège et box pour les chevaux et locaux techniques),
- . des aires de jeux et de sport, des aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de sport, de loisirs et au centre équestre,
- . l'habitat nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 dans la limite de 200 m² de SHON.

En NL2,

- . de la construction de piscines et d'annexes liées à l'habitation dans une limite de 30 m² de SHOB.

En NL3,

- . de l'aménagement et l'extension de la station d'épuration existante
- . la création d'une nouvelle station d'épuration intercommunale, se substituant à celle existante.

En NL4,

- . des constructions à usage d'habitat et de leur extension dans la limite de 250 m² de SHON maximum.

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

1. Les constructions en zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage) sont soumises à conditions :

- *dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :*

. **Les constructions nouvelles sont interdites**

. **Sont autorisés :**

. **Les extensions limitées :**

- pour l'habitation : 20 m² d'emprise au sol, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC
- pour les activités : 20% d'augmentation de l'emprise au sol dans la limite totale du tiers de la surface du terrain, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, ...) limitées à 20 m² d'emprise au sol et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés au-dessus des PHEC.

. **Les surélévations de l'habitat existant**, sans création de nouveau logement, sans augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.

. **La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** autre qu'inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.

Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, écoles, etc.) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

. **Les aires de stationnement** (définies par R 442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.

. **Les travaux d'infrastructures et équipements techniques de services publics** (infrastructures de transports terrestres, espaces publics, ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, ...) sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.

. **Les équipements liés à la voie d'eau.**

. **Les équipements de loisirs** complétant les activités existantes (terrains de sport, vestiaires, tribunes, ...) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, ...).

. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.

. **Les locaux techniques ou sanitaires**, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, ...).

. **Peuvent être autorisées pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture**, les serres « tunnels » ou toutes serres à structure démontable, transparents hydrauliquement (cotés relevables et implantées dans le sens de l'écoulement...) avec les équipements techniques situés au-dessus des PHEC.

- **dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :**

Sont autorisables les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

. **La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** autre qu'une inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.

Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux crèches, maison de retraite, écoles, etc...) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

. **Peuvent être autorisés pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture :**

- **Les extensions ou les constructions de bâtiments nouveaux d'activités ou de stockage**, liés à l'exploitation agricole. Les produits polluants et les équipements sensibles seront situés à 30 cm au-dessus des PHEC.
- **Les serres résistantes au phénomène hydraulique** avec les équipements techniques situés à 30 cm au-dessus des PHEC.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

1.4. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdit lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Réseaux divers :

Electricité - Télécommunications

Néant

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

- . de 75 m minimum de l'axe de la RD2, à l'exception de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et des constructions à usage agricole, qui doivent être à 25 m minimum de l'axe de la RD2,
- . de 15 m minimum de l'axe de la RD63,
- . de 15 m minimum de la limite d'emprise des autres voies,
- . de 30 m minimum de la limite d'emprise du futur RD 902 (ER n° 1) pour les constructions et leurs extensions autorisées en zone NL2 et N conformément à l'article 1.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives. Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terrain plat

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

En N :

- . 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
 - . 9 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère.
- Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, cette hauteur pourra être dépassée..

En NL1 :

- . 9 m pour toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

En NL2, NL3 et NL4 :

- . 7 m pour toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

- 2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 2.2. Pour les extensions des constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibro-ciment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les extensions et constructions autre qu'habitat autorisées à l'article 1, d'autres types de toitures sont autorisées que la tuile.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.
- 3.2. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

- . **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

4.3. En zone inondable, les clôtures doivent être ajournées et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions de l'article 12 concernent :

- . les constructions nouvelles
- . les extensions de constructions de plus de 100 m² de SHON. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
- . les changements de destination des bâtiments

L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

1 - Habitations :

Il est exigé un minimum de 2 places par logement.

2 - Equipements collectifs et/ou publics :

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et verts à créer

Néant

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.