



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS	7
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE Ua	9
ZONE Ub	19
ZONE Ur	25
ZONE Us	31
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
ZONE AU	36
ZONE AUj	47
ZONE AU0	51
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
ZONE A	54
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	61
ZONE N	62
ANNEXE :	
Liste des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial à protéger	69
Liste des emplacements réservés	
Cahier de recommandations architecturales	
Orientations d'aménagement	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants :

Article *R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R*111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article *R111-21

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

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 les agglomérations nouvelles approuvés 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 publiques** mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) **les articles du Code de l'Urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption** ouvert au profit de la commune : le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération du Conseil Municipal.

4) **Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;

1 - La ZONE URBAINE à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II correspond à l'habitat en centre ancien et au tissu urbain récent.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- la zone AU, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat à court et moyen terme.
- la zone AUj, zone d'urbanisation future destinée aux activités artisanales
- la zone AU0, zone d'urbanisation future (long terme), c'est une zone bloquée qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV, est :

- la zone A, zone agricole de la commune

4 - les ZONES NATURELLES, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager,
- les zones Nh correspondent à des zones naturelles dans lesquelles des constructions à usage d'habitat sont autorisées.

5 - les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés à l'annexe du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage conformément à la légende.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4.1 – Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ▶ Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- ▶ Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

Peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

Ua : Zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village

Ub : Zone urbaine d'habitat correspondant aux tissus récent (habitat pavillonnaire)

Ur : Zone urbaine d'habitat correspondant aux tissus récent à risques

Us : Zone urbaine à vocation d'activités tertiaire (ADAPEI)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua regroupe le centre ancien du village. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

La commune engage une logique d'insertion de la notion de développement durable dans sa dynamique urbanistique.

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, sont interdits tous les aménagements, ou constructions non autorisés dans le plan de prévention des risques (PPR).

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

De plus, est préconisé la mise en place d'une voie unique (accédant à toutes les parcelles) pour l'accès à un lot nouveau.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées :

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

Toute construction nécessitant une installation sanitaire devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, toute nouvelle construction devra être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être by passés lors du raccordement au réseau d'assainissement collectif futur.

En l'absence d'une surface disponible suffisante, la réhabilitation des constructions existantes nécessitera la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif regroupés.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de participer de l'effort de développement durable, le particulier peut intégrer un système de récupération des eaux de pluies (par exemple une cuve extérieure enterrée, équipée d'une pompe).

3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

La possibilité est offerte d'intégrer, des panneaux solaires aux toitures tout en préservant le contexte urbain et paysager, et en n'apparaissant pas en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

4 Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence du réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement autonome, il convient de conserver des superficies minimales suffisantes afin non seulement, de permettre la mise en œuvre des système d'assainissement, mais également, de réduire la densité des rejets d'eaux usées traitées dans un souci de salubrité publique

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

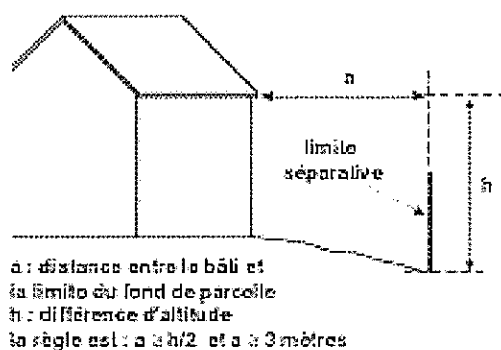
Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit être réalisée une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement;
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenant sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux et s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.



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

Les constructions sont mitoyennes dans un souci de gain d'espace et d'amélioration du contexte urbain, sinon, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant pas 3 mètres au faîtage.

Pour les parcelles ayant une profondeur insuffisante (moins de 15m), seule la distance de 3 mètres pourra être exigée (c'est à dire l'exclusion de h sur 2).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

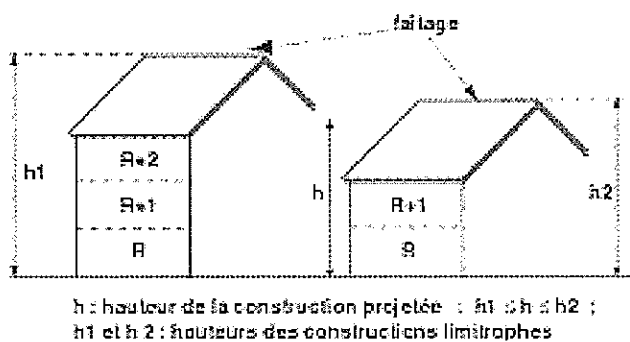
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis :

La hauteur des constructions (h) devra se situer à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

Si la construction projetée ne jouxte qu'une seule autre construction, sa hauteur devra être celle de la construction voisine.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à
R + 1



ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les antennes paraboliques en façades sur rue.

☞ Toitures :

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, et seront identiques à celles des bâtiments adjacents, sauf exceptions justifiées (angle de rue...). La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la rue principale, ou en continuité des constructions adjacentes.

Le matériau de construction sera les tuiles canal soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Les châssis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions, et être intégrés à la toiture de manière à ne pas être apparents.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés, mais ne sont pas obligatoires pour les nouvelles constructions car ne répondant plus à des logiques actuelles d'architecture et d'évacuation des eaux de pluies.

Lors d'une opération de rénovation, ou de restauration, les lucarnes et autres éléments de toitures seront conservés. Dans le cadre d'une réhabilitation, ou rénovation de façade nécessitant la pose d'une gouttière, celle-ci ne devra ni apparaître, ni cacher les génoises et autres corniches.

Les éléments de génoises et de corniches lorsqu'ils sont présents sont à conserver.

L'utilisation de couleurs uniformes et traditionnelles sera de rigueur.

Les chenaux seront en zinc ;

Pour les constructions nouvelles, les tuiles-canal ou romane sont à prescrire, afin de conserver une harmonie traditionnelle.

☞ Ouvertures :

- À l'exception des commerces et services situés en rez-de-chaussée, et, lorsqu'il existe un demi-étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5.

Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des percements d'origine seront restituées. La reconversion, ou la création d'ouverture est possible, en gardant la perspective d'équilibre entre plein et vide, tout en s'inspirant des ouvertures préexistantes.

- Le remplacement des menuiseries doit être fait à l'identique (de plus l'usage du bois est un élément d'intégration de la logique de développement durable).
 - Pour toute réhabilitation de fenils et autres greniers à foin, il est préférable de conserver l'ouverture telle quelle avec l'utilisation de grandes baies vitrées (de plus ce processus s'inscrit dans la logique du développement durable qui est préconisé). Si le choix est fait de fermer l'ouverture, cela devra être fait seulement en partie, dans le respect des traditions, et en utilisant de préférence du bois ou des pierres en harmonisant avec l'environnement immédiat. La fermeture totale de ces espaces est interdite car dénaturant l'harmonie paysagère du bâti et provoquant un déséquilibre entre les pleins et les vides.
-

- Les menuiseries en P.V.C. sont vivement déconseillées. Elles seront de manière préférable, réalisées en bois. La teinte blanche est interdite pour la partie externe.
- Les volets en bois à la française à doubles vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.
- Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.
- L'usage des petits carreaux est à privilégier, mais leur imitation est interdite.
- Les portes pleines sont à privilégier.

❧ Façades :

- En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés très fins. Les finitions grossières sont interdites.
- Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.
- Le bois n'est pas destiné à rester apparent (notamment sur toute la surface). Il devra donc être recouvert, et en faible proportion apparente (par exemple : colombages.). Mais si le cas d'une rénovation d'une maison à pans de bois se pose, celle-ci devra être effectuée avec minutie et dans le respect des traditions et des structures.
- L'entretien des murs de pierre devra être fait de manière spécifique après étude des composantes et caractéristiques de celui-ci. L'utilisation de mortiers et autres joints est à privilégier.
- Lors de constructions nouvelles, l'apparition ponctuelle de pierre est à exclure, mise à part en chaîne d'angle, dans une optique de conservation d'une harmonie traditionnelle.
- Lors d'une réhabilitation de façade, l'utilisation d'enduits à chaux est l'idéal, tout comme la réfection à l'identique de l'original.

❧ Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est très fortement déconseillé d'user de couleurs non locales, le but étant d'établir un ensemble homogène, mais non identique.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

❧ Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

❧ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

❧ Clôtures sur rue :

- Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitation et autres constructions. La clôture doit demeurer simple et dans des matériaux locaux.
 - Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles pourront être dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la construction afin de maintenir la continuité du bâti.
-

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
Elles seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.
- Pour les clôtures de mitoyenneté les haies vives non mono spécifique sont préconisées, si l'utilisateur le souhaite, il peut privilégier des grilles et grillages simples et en harmonie.
- Enfin, la clôture peut se conclure par un portail qui se doit d'être en harmonie avec les autres clôtures.

Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Développement Durable :

Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour l'implantation de la construction, de plus il est très vivement conseillé d'orienter les pièces à vivre au Sud.

1. **Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point cerclé numéroté (voire annexe) selon la légende :**

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, les volumes, proportions teintes et matériaux d'origine.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

→ Habitations :

- Une place de stationnement par logement

→ Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 10 places de restaurant

→ Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

3 – Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

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

- Espaces boisés classés

Néant

- Espaces libres plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE Ua 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone

Elle couvre la zone urbaine d'habitat correspondant aux tissus récent (habitat pavillonnaire).

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

. Les constructions à usage :

- d'habitation (et leurs annexes) de type individuel ou collectif
- hôtelier
- d'équipement collectif

Réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine).

. Les constructions à usage d'activités : commerce, bureau et services.

. L'extension des activités existantes (y compris si elles relèvent du régime des installations classées), s'il en résulte une diminution des nuisances.

. Les aires de stationnement ouvertes au public.

. Les aires de jeux et de sports.

. Les clôtures.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article UB 1 et en particulier :

. Les lotissements à usage d'activités.

- . Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
 - . Les installations classées si elles ne sont pas liées à l'activité du village.
 - . La création de bâtiments agricoles. .
 - . Les constructions à destination industrielle.
 - . L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
 - . Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
 - . Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisir
- En outre, sont interdits tous les aménagements, ou constructions non autorisés dans le plan de prévention des risques (PPR).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

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

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

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

Toute construction nécessitant une installation sanitaire devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, toute nouvelle construction devra être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être by passés lors du raccordement au réseau d'assainissement collectif futur.

En l'absence d'une surface disponible suffisante, la réhabilitation des constructions existantes nécessitera la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif regroupés.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence du réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement autonome, il convient de conserver des superficies minimales suffisantes afin non seulement, de permettre la mise en œuvre des systèmes d'assainissement, mais également, de réduire la densité des rejets d'eaux usées traitées dans un souci de salubrité publique

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques,

- Les constructions (hormis les garages) doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise) ;
- Les garages ouvrant sur la voie publique doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, hormis en bordure de la R.D. 11 et pour les garages ouvrant sur la voie publique, il n'y a pas lieu de respecter ces reculs :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme)

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur maçonnée.

Le canal et les berges classés et repérés sur le plan de zonage n° 2 seront conservés et entretenus. Tous travaux les concernant seront réalisés à l'identique (mise en oeuvre et matériaux)

Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point cerclé numéroté (voire annexe) selon la légende :

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, les volumes, proportions teintes et matériaux d'origine.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez de chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux logements.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités tertiaires, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 M2 de surface de vente pour les commerces
- par 40 M2 de S.H.O.N pour les bureaux et services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant

- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus exigeante.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les activités des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

ARTICLE Ub 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Caractère de la zone

Elle couvre la zone urbaine d'habitat correspondant aux tissus situant à l'ouest du centre du village. Cette zone est inconstructible en raison de sa situation en zone à risques forts.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'aménagement d'espaces naturels tels les parcs urbains, jardins et squares ou des stationnement automobile collectif au niveau du sol.
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs aux constructions.
- Sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une habitation et n'excèdent pas 20m2 d'emprise au sol :
 - les abris légers et annexes des bâtiments d'habitation.
 - Les travaux d'entretien et de gestion courante (aménagement internes, traitements de façades, réfection des toitures.)
 - Les réparations importantes et reconstruction effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque qui a entraîné le classement en zone rouge.
- Tous travaux et aménagements destinés à réduire les conséquences des risques et améliorer la sécurité.
- Tous travaux de démolition de construction n'aggravant pas le niveau aléa.

ARTICLE Ur 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article UB 1 et en particulier :

- Tous travaux, remblais, dépôts de matériaux (bois, balles de paille...)
 - Les constructions et les lotissements à usage d'habitation.
 - Les lotissements à usage d'activités.
 - Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
-

- Les installations classées si elles ne sont pas liées à l'activité du village.
- . La création de bâtiments agricoles. .
- . Les constructions à destination industrielle.
- . L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- . Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- . Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisir

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ur 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

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

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE Ur 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (Ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

2. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

3. Assainissement

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

Toute construction nécessitant une installation sanitaire devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, toute nouvelle construction devra être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

En zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être by passés lors du raccordement au réseau d'assainissement collectif futur.

En l'absence d'une surface disponible suffisante, la réhabilitation des constructions existantes nécessitera la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectif regroupés.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

4. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE Ur 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les zones d'assainissement collectif, en l'absence du réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones d'assainissement autonome, il convient de conserver des superficies minimales suffisantes afin non seulement, de permettre la mise en œuvre des système d'assainissement, mais également, de réduire la densité des rejets d'eaux usées traitées dans un souci de salubrité publique

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques,

- Les constructions (hormis les garages) doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'axe de la voie (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise) ;
- Les garages ouvrant sur la voie publique doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, hormis en bordure de la R.D. 11 et pour les garages ouvrant sur la voie publique, il n'y a pas lieu de respecter ces reculs :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés (dans un délai maximum de 2 ans) dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

ARTICLE Ur 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toute nouvelle construction doit être autorisée par le règlement du plan de prévention des risques (PPR)

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Le canal et les berges classés et repérés sur le plan de zonage n° 2 seront conservés et entretenus. Tous travaux les concernant seront réalisés à l'identique (mise en oeuvre et matériaux)

Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point cerclé selon la légende :

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, les volumes, proportions teintes et matériaux d'origine.

ARTICLE Ur 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez -de -chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux logements.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités tertiaires, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 M2 de surface de vente pour les commerces
 - par 40 M2 de S.H.O.N pour les bureaux et services
 - par chambre d'hôtel
 - pour 4 places de restaurant
-

- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B de l'activité artisanale.

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Pour les hôtels restaurants, le ratio applicable est celui de la partie la plus exigeante.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ur 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les activités des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10 mètres en bordure des voies publiques et d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ur 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

ARTICLE Ur 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Caractère de la zone

Elle couvre la zone urbaine occupée par le centre de l'A.D.A.P.E.I. Cette zone est destinée uniquement à l'usage d'activité tertiaire et de services liés à ce centre.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.

Les affouillements et exhaussements du sol.

Les constructions et les lotissements à usage d'habitation, les aires de jeux.

Les constructions à usage de loisir et de tourisme (terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs village de vacance et résidence de tourisme).

Le stationnement de caravanes isolées.

Les constructions agricoles.

Les constructions à destination industrielle.

ARTICLE Us 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserves :

- de respecter les orientations d'aménagement,

- Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements de services.

L'extension mesurée des constructions existantes.

En outre, sont interdits tous les aménagements, ou constructions non autorisés dans le plan de prévention des risques (PPR)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation dans le centre. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

2. Voirie

a) Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier,
- d'autre part, aux exigences de la sécurité et de la défense incendie et de la protection civile.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez –de- chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur.

Pour les locaux abritant des bureaux, ou des activités tertiaires, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 M2 de surface de vente pour les commerces
- par 40 M2 de S.H.O.N pour les bureaux et services
- par chambre d'hôtel
- pour 4 places de restaurant

Modalités d'application :

La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Us 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

AUj : Zone à urbaniser à vocation d'activité artisanale, commerciale et de services

AU0 : Zone non réglementée à urbaniser à terme

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel, destinés à être ouvert à l'urbanisation, à usage principal d'habitat :

Les équipements en périphérie immédiate sont suffisants et sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies aux orientations d'aménagement :

- **En zone AU1**, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- **En zone AU2**, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone dans une logique de lotissement durable.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- en zone AU1 et AU2
 - Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine ;
 - les affouillements et exhaussements du sol ;
 - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
 - Le stationnement isolé de caravanes et l'habitat de loisir (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacance, résidence de tourisme...)
- en zone AU2
 - Les constructions réalisées individuellement

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine et qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

De plus, il est recommandé de créer sur des nouveaux ensembles, des structures cohérentes et harmonieuses afin de créer une véritable entité. Ces ensembles devront être desservis communément.

Au sein de ses nouveaux ensembles seront préconisés mixité sociale, convivialité, solidarité et renouvellement urbain, ainsi que le développement durable.

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des orientations d'aménagement des zones AU.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement (cf. zonage d'assainissement).

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

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

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément au zonage assainissement joint en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de participer à l'effort de développement durable, le particulier peut intégrer un système de récupération des eaux de pluies (par exemple une cuve extérieure enterrée, équipée d'une pompe)

2.3 Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

La possibilité est offerte d'intégrer, des panneaux solaires aux toitures tout en préservant le contexte urbain et paysager, et n'apparaissant pas en surépaisseur. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

2.4 Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

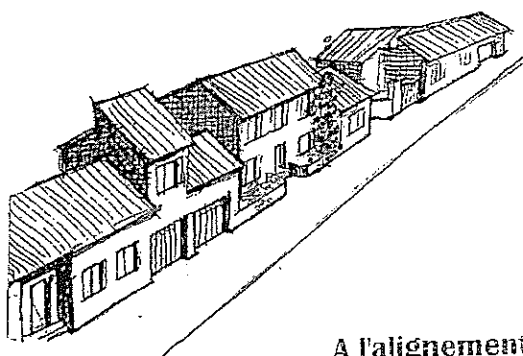
La superficie du terrain devra être conforme au zonage d'assainissement figurant dans l'annexe sanitaire et conforme à la réglementation en vigueur.

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

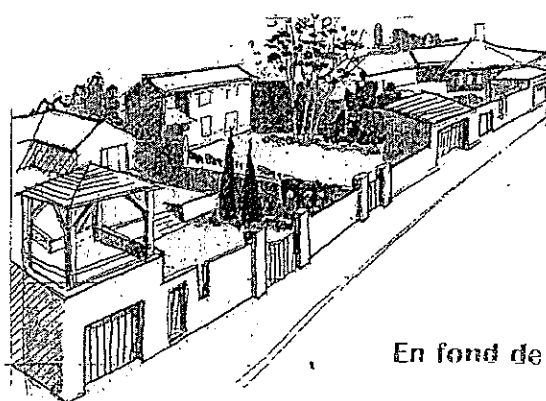
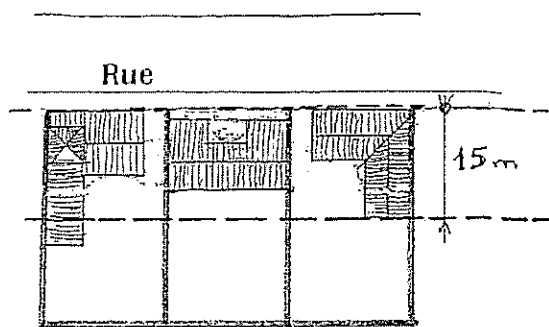
Toute construction nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes , à modifier ou à créer selon le PLU.

Lorsque la masse bâtie est en recul par rapport aux voies et que ce recul est important (plus de 5m) des clôtures hautes maçonnées d'un minimum de 1.60m, des éléments annexes ou extensions devront assurer la continuité bâtie le long des voies publiques ouvertes à la circulation.

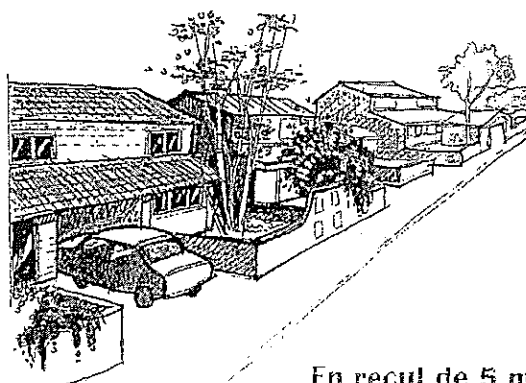
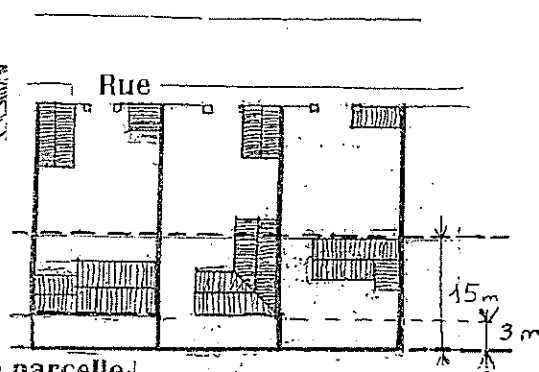
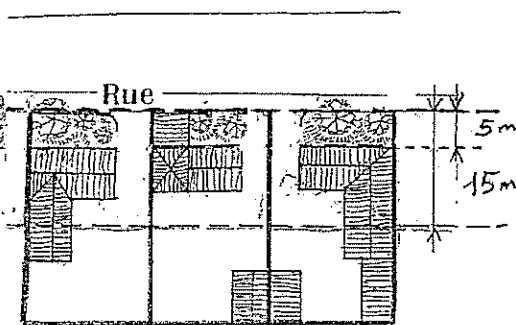
(Voire cahier de recommandations architecturales)



A l'alignement strict



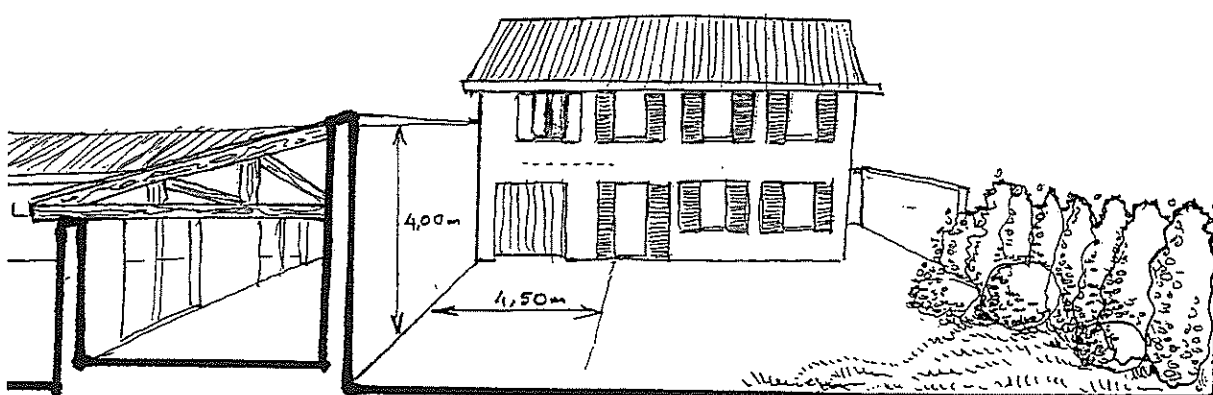
En fond de parcelle

En recul de 5 mètres
par rapport à l'alignement

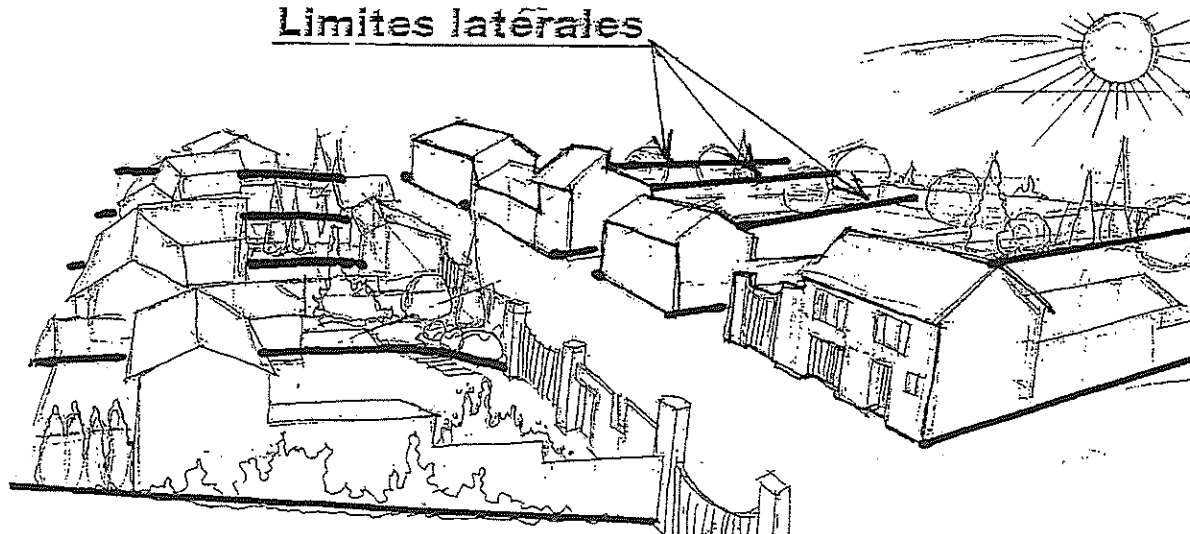
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La logique de la mitoyenneté est à préconiser.

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, comptée à partir du sol naturel, et sans jamais être inférieure à 3m.



Limites latérales



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

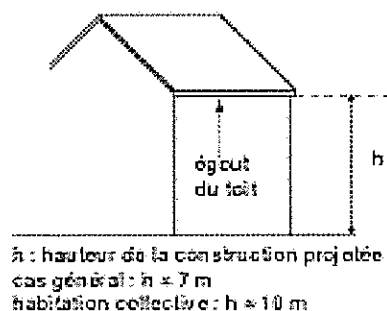
La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions est de 7m à l'égout du toit (R+1) et limitée à 10m pour les habitations collectives.

Les constructions en R+1 sont autorisées dans une bande de 15m parallèle à la voie, qui suivant l'orientation de la rue sera le long de la voie ou reportée en fond de parcelle. En dehors de cette bande toute construction devra se limiter au rez-de-chaussée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

(Voir cahier de recommandations architecturales)

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que "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 dimension 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." (Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme)

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au nord ou à l'ouest (pluies et vents dominants) de façon à participer à la protection de l'habitation (espace tampon) Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les rez-de-chaussée habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles-canal de couleur traditionnelle non uniforme, et leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la rue principale

Les châssis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions, et être intégrés à la toiture de manière à ne pas être apparents.

Les lucarnes, génoises, corniches ne sont pas obligatoires car ne répondent plus à des logiques actuelles d'architecture et d'évacuation des eaux de pluies.

Les chenaux seront en zinc ;

2. Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est très fortement déconseillé d'user de couleurs non locales, le but étant d'établir un ensemble homogène.

On utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

Le bois n'est pas destiné à rester en apparent, notamment sur toute la surface, il devra donc être de faible proportion apparente ou être recouvert.

Les murs de pierre apparente ne correspondent pas non plus à une typologie locale de bâti, l'apparition ponctuelle de pierre est à exclure, mise à part en chaîne d'angle, dans une optique de conservation d'une harmonie traditionnelle.

3. Les menuiseries seront de préférence peintes.
4. Clôture : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètres des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

À défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ceci afin de privilégier le contact et la convivialité entre voisins. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

5. Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Aucune nécessité est faite à la pose de génoises et/ ou corniches.

6. Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour l'implantation de la construction notamment dans l'optique d'économie d'énergie. Il est très vivement conseillé d'orienter les pièces à vivre au Sud, d'utiliser des énergies renouvelables tant pour la construction que pour l'alimentation en énergie. Il est recommandé de prendre en compte les vents dominants, la pluie... afin de protéger au maximum les lieux de vie. (cf. le cahier des recommandations architecturales en annexe).

7. Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées..) respectant les héritages traditionnels est à privilégier. L'importation de modèles étrangers est interdite.

8. Les matériaux de constructions seront locaux et traditionnels de préférence : tuile, brique, galet, bois.

9. À l'exception des commerces et services situés en rez-de-chaussée, et, lorsqu'il existe un demi-étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5.

Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.

Les volets type de matériaux non réglementés ; Les volets roulants sont interdits.

Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit ou simplement peints.

L'usage des petits carreaux est à privilégier, mais leur imitation est interdite.

Les portes pleines sont à privilégier.

Les grandes ouvertures sont à préconiser dans une volonté d'économie d'énergie.

10. Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11. Solidarité et renouvellement urbain seront au cœur des futurs projets de lotissements.

(Voire cahier de recommandations architecturales)

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet : sur l'espace privé de préférence entre la voirie et la construction. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

→ Habitations :

- Une place de stationnement par deux (02) logements

→ Constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 4 places de restaurant

→ Modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

1 - Espaces boisés classés

Néant

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- 2 – Dans les opérations d'ensemble, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert conforme à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Zone AU1 et AU2 : Non réglementé

ARTICLE AU 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone située dans un secteur à caractère naturel, destinée à l'usage d'activité artisanale, commerciale et de services.

Les équipements en périphérie immédiate sont suffisants et sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, définies aux orientations d'aménagement, est autorisé, une opération à usage d'activité économique sur l'ensemble de la zone et dans une logique de développement durable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUj 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol ; Les constructions et les lotissements à usage d'habitation, Les aires de jeux ; Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales ; Les constructions à usage de loisir et de tourisme (terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs village de vacance et résidence de tourisme) ; Le stationnement de caravanes isolées ; Les constructions agricoles.

ARTICLE AUj 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserves :

- de respecter les orientations d'aménagement,

- Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels, artisanaux, de service, commerciaux.

La reconstruction à l'identique, sans changement de destination, des constructions sinistrées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUj 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagée de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie & de la protection civile.

2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des orientations d'aménagement de la zone AUj.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUj 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément au zonage assainissement joint en annexe sanitaire du PLU ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un pré traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété et à un traitement primaire avant rejet, auront des caractéristiques techniques, définies par une étude hydraulique et seront à la charge exclusive du demandeur.

3. Electricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou les promoteurs.

ARTICLE AUj 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 15m de l'Axe des RD11 et RD411.
- En recul de 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUj 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUj 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUj 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUj 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

→ Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage ;

→ P pour les bureaux et locaux à usage d'habitation, non intégrés aux bâtiments à usage d'activités, cette hauteur est fixée à 7 m à l'égout du toit ;

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérants, etc.

ARTICLE AUj 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'est pas être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

ARTICLE AUj 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé

- pour les activités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet ;

- pour les logements:

Deux places de stationnement, au minimum, par logement.

ARTICLE AUj 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de permettre l'examen des conditions d'insertion des projets dans le site, la demande d'opération d'ensemble devra fournir un plan faisant apparaître l'état initial de la végétation et un plan d'aménagement paysager. En tout état de cause, la localisation des voies, des parkings, équipements, etc. devra s'attacher à préserver la végétation existante.

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

SECTION II - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOL**ARTICLE AUj 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

ARTICLE AUj 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations, des activités économiques et des opérations touristiques. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que sous réserves :

- de l'occupation préalable d'au moins 75% de la surface constructible des zones à urbaniser dénommées AU1 et AU2,
- que l'aménagement de cette zone soit compatible avec l'orientation d'aménagement prévue par le PLU,
- par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

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

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU0 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant

ARTICLE AU0 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Néant

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. est NUL.

ARTICLE AU0 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE IV:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **A** est la zone à vocation agricole.

Une liste des bâtiments agricoles, annexée au présent règlement, arrête ceux dont le changement de destination est autorisé.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A : Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les activités industrielles, artisanales, de commerce et de services sauf celles autorisées en **A2**.
- La construction de maison d'habitation réalisée individuellement ou en opération groupée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

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

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :
 1. à caractère fonctionnel (serres, silos, locaux de transformation, hangar, grange, cave coopérative ...)
 2. destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'elles soient justifiées par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques.
 3. les aménagements accessoires directement liés à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, local pour la vente de produits de la ferme, camping à la ferme type aire naturelle à condition qu'ils soient situés à proximité des bâtiments agricoles existants dans un rayon de 50m des bâtiments.
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles y compris les ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition qu'elles figurent sur la liste annexée à ce règlement soit conforme aux dispositions de l'article L110-3 du code rural et ne porte atteinte à l'activité agricole.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télé communications, château d'eau, éoliennes, ...).
 - Les carrières et les gravières à condition qu'elles se situent dans les secteurs repérés au plan de zonage.
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement (cf. zonage d'assainissement).

2- Assainissement

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

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément au zonage assainissement joint en annexe sanitaire du PLU ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, il convient de conserver des superficies minimales permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

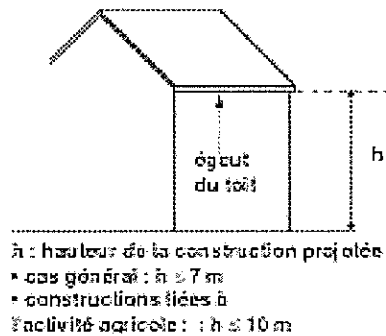
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1. Nouvelles constructions de logement de l'exploitant agricole :

Clôtures : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance maximale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toitures :

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, et seront identiques à celles des bâtiments adjacents, sauf exceptions justifiées (angle de rue...). La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la rue principale, s'il en existe une à proximité ou en continuité des constructions adjacentes.

Le matériau de construction sera les tuiles canal soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Les châssis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions, et être intégrés à la toiture de manière à ne pas être apparents.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors ne sont pas obligatoire pour les nouvelles constructions car ne répondant plus à des logiques actuelles d'architecture et d'évacuation des eaux de pluies.

L'utilisation de couleurs uniformes et traditionnelles sera de rigueur.

Les chenaux seront en zinc ;

Pour les constructions nouvelles, les tuiles-canal ou romane sont à prescrire, afin de conserver une harmonie traditionnelle.

❧ Ouvertures :

- À l'exception du demi-étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5.
- Le remplacement des menuiseries doit être fait à l'identique (de plus l'usage du bois est un élément d'intégration de la logique de développement durable)
- Les menuiseries en P.V.C. sont vivement déconseillées. Elles seront de manière préférable réalisées en bois.
- Les volets en bois à la Française à doubles vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.
- Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit ou simplement peintes.
- Les portes pleines sont à privilégier.

❧ Façades :

→ Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

→ Le bois n'est pas destiné à rester apparent (notamment sur toute la surface) Il devra donc être recouvert, et en faible proportion apparente (par exemple : colombages.). → L'entretien des murs de pierre devra être fait de manière spécifique après étude des composantes et caractéristiques de celui-ci. L'utilisation de mortiers et autres joints est à privilégier.

→ Lors de constructions nouvelles, l'apparition ponctuelle de pierre est à exclure, mis à part en chaîne d'angle, dans une optique de conservation d'une harmonie traditionnelle.

❧ Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est très fortement déconseillé d'user de couleurs non locales, le but étant d'établir un ensemble homogène, mais non identique.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

❧ Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées ou refaites à l'identique.

❧ Ouvrages en saillie:

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

❧ Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

❧ Développement Durable :

Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour l'implantation de la construction, de plus il est très vivement conseillé d'orienter les pièces à vivre au Sud.

2. Changement de destination des bâtiments agricoles figurant sur la liste annexée :

Volumes et formes :

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine. Les aménagements extérieurs ne devront pas enclore les parcelles concernées : les anciennes fermes sont ouvertes sur le paysage. Ils doivent conserver cet état d'esprit, ce qui exclut, notamment, la clôture totale de la parcelle, hormis par une clôture du type pastoral ou agricole.

Les modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment, son caractère d'origine.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc, doivent rechercher, avant tout, la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments isolés, le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, conformément à la typologie du bâti originel.

Toitures :

La pente des toitures sera conservée. Les jours en toiture sont interdits.

Les couvertures seront réalisées dans le matériau d'origine ou en tuile canal non vieillie.

En cas de réfection ou de rénovation d'une toiture existante, les caractéristiques initiales de cette dernière devront être conservées.

Les capteurs solaires et les antennes paraboliques sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Façades :

Les façades seront reprises à l'identique. Les matériaux seront ceux utilisés à l'origine. Les joints de maçonnerie de pierre apparente et les enduits seront analogues à ceux existants.

Ouvertures et menuiseries :

Les baies seront encadrées de pierres (taillé ou bâti), matériaux enduits traditionnels ou de bois selon les techniques traditionnelles.

Les menuiseries seront en bois ; les fenêtres seront du type à la Française à 2 vantaux et petits bois ; les volets seront en bois et peints.

Clôtures :

Les chemins d'accès aux bâtiments devront être accompagnés d'arbres en alignement (cèdres, platanes, chênes...) ou de haies mixtes rurales (aubépine, cornouiller, prunier, chênes, lilas....

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Les haies devront respecter la prescription précédente et dans leur composition, s'inspirer des haies mixtes rurales, telles qu'elles existent sur le territoire communal (cela exclut les haies mono spécifiques)

Plantations :

Les fermes sont souvent accompagnées de quelques arbres de haute tige (chênes blancs, chênes verts, cèdres...).

Les plantations nouvelles devront rester dans cet esprit (ce qui exclut, notamment, les sapinettes et autres plantations exogènes).

**Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point
Cercle numéroté (voire annexe) selon la légende :**

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, les volumes, proportions teintes et matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 - Espaces boisés classés**

Néant

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle et forestière de la commune qui regroupe les secteurs :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- protégés pour conserver leur caractère naturel.

Il est créé des secteurs **Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitée.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.
- Les activités industrielles, artisanales, de commerce et de services ;
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation
- les constructions à usage de loisirs (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacances, résidence de tourisme...)
- Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur N :

- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ;
- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone ;
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

En secteur Nh, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

- le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes,
 - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées,
 - Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.
 - La construction d'annexes en discontinuité des habitations existantes, sous réserve que leur S.H.O.B. totale soit inférieure à 80 m² et qu'elles se situent dans un rayon de 30 m des constructions existantes.
-

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2- Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et **de la protection civile.**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

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

2.1- Eaux usées :

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément au zonage assainissement joint en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, il convient de conserver des superficies minimales permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée, à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le souci du développement durable, les constructions à usage d'habitation seront implantées de façon à ce que les pièces principales de vie soient situées au sud. Les annexes pourront être implantées au Nord ou à l'Ouest (pluies et vents dominants) de façon à participer à la protection de l'habitation (espace tampon) Dans le cas des terrains humides au pied des reliefs ou à proximité des ruisseaux, un vide sanitaire est recommandé pour les rez-de-chaussée habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

Cas général :

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

❧ **Clôtures :** il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives.

Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toitures :

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, et seront identiques à celles des bâtiments adjacents, sauf exceptions justifiées (angle de rue...). La pente sera comprise entre 30 et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la courbe de niveau, ou en continuité des constructions adjacentes.

Le matériau de construction sera les tuiles canal soit de récupération, soit de teinte vieillie non uniforme.

Les châssis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimensions, et être intégrés à la toiture de manière à ne pas être apparents.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés, mais ne sont pas obligatoire pour les nouvelles constructions car ne répondant plus à des logiques actuelles d'architecture et d'évacuation des eaux de pluies.

Lors d'une opération de rénovation, ou de restauration, les lucarnes et autres éléments de toitures seront conservés. Dans le cadre d'une réhabilitation, ou rénovation de façade nécessitant la pose d'une gouttière, celle-ci ne devra n'y apparaître, n'y cacher les Génoises et autres corniches.

Les éléments de génoises et de corniches lorsqu'ils sont présents sont à conserver.

L'utilisation de couleurs uniformes et traditionnelles sera de rigueur.

Les chenaux seront en zinc ;

Pour les constructions nouvelles, les tuiles-canal ou romane sont à prescrire, afin de conserver une harmonie traditionnelle. Lors de constructions nouvelles, aucune nécessité n'est faite à la pose de génoises et/ ou corniches.

Ouvertures :

- À l'exception d'un demi-étage supérieur, les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5.
Si le bâtiment a été dénaturé lors d'interventions antérieures, les proportions des percements d'origine seront restituées. La reconversion, ou la création d'ouverture est possible, en gardant la perspective d'équilibre entre plein et vide, tout en s'inspirant des ouvertures préexistantes.
- Le remplacement des menuiseries doit être fait à l'identique (de plus l'usage du bois est un élément d'intégration de la logique de développement durable).
- Pour toute réhabilitation de fenils et autres greniers à foin, il est préférable de conserver l'ouverture telle quelle avec l'utilisation de grandes baies vitrées (de plus ce processus s'inscrit dans la logique du développement durable qui est préconisé). Si le choix est fait de fermer l'ouverture, cela devra être fait seulement en partie, dans le respect des traditions, et en utilisant de préférence du bois ou des pierres en harmonisant avec l'environnement immédiat. La fermeture totale de ces espaces est interdite car dénaturant l'harmonie paysagère du bâti et provoquant un déséquilibre entre les pleins et les vides.
- Les menuiseries en P.V.C. sont vivement déconseillées. Elles seront de manières préférables réalisées en bois.
- Les volets en bois à la Française à doubles vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.
- Les encadrements seront en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.

- L'usage des petits carreaux est à privilégier, mais leur imitation est interdite.
- Les portes pleines sont à privilégier.

❧ Façades :

→ En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels à la chaux, lissés à la truelle, talochés fin ou grattés très fin. Les finitions grossières sont interdites.

→ Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche. Les finitions grossières sont interdites.

→ Le bois n'est pas destiné à rester apparent (notamment sur toute la surface). Il devra donc être recouvert, et en faible proportion apparente (par exemple : colombages.). Mais si le cas d'une rénovation d'une maison à pans de bois se pose, celle-ci devra être effectuée avec minutie et dans le respect des traditions et des structures.

→ L'entretien des murs de pierre devra être fait de manière spécifique après étude des composantes et caractéristiques de celui-ci. L'utilisation de mortiers et autres joints est à privilégier.

→ Lors de constructions nouvelles, l'apparition ponctuelle de pierre est à exclure, mis à part en chaîne d'angle, dans une optique de conservation d'une harmonie traditionnelle.

→ Lors d'une réhabilitation de façade, l'utilisation d'enduits à chaux est l'idéal, tout comme la réfection à l'identique de l'original.

❧ Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est très fortement déconseillé d'user de couleurs non locales, le but étant d'établir un ensemble homogène, mais non identique.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

❧ Cheminées :

Les cheminées seront proches du faîtage et réalisées en matériaux traditionnels.

Les cheminées existantes seront conservées, ou refaites à l'identique.

❧ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

❧ Annexes :

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

❧ Développement Durable :

Plusieurs éléments sont à prendre en considération pour l'implantation de la construction, de plus il est très vivement conseillé d'orienter les pièces à vivre au Sud.

De manière générale, avant toute construction ou rénovation, le particulier et son maître d'œuvre consulteront le cahier des recommandations architecturales du mirapicien, mis en place par le C.A.U.E. de l'Ariège.

Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point

Cerclé numéroté (voire annexe) selon la légende :

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur ; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, les volumes, proportions teintes et matériaux d'origine.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés

Les espaces boisés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L 130-1 et R 130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ANNEXE au REGLEMENT :

Liste des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 présentant un intérêt architectural et patrimonial .

Source : Inventaire générale C.C du Pays de Pamiers					
Site	Deno.	Tico.	Coll	Appl	Lieu
1,2,3,4,5	Maisons fermes	Maisons fermes	79bâtis insee		
6,7,8,9,10	Site industriel	Ancien site industriel du domaine Guilhot	-	Du domaine de Guilhot	Guilhot Camp du Vignal
11	Eglise paroissiale	Eglise paroissiale Saint-Joseph	-	-	
12	Ancienne forgecatalane	Ancienne forgecatalane Dite de Guilhot	-	Dite de Guilhot	
13	Château	Château dit Domaine De Guilhot	-	Dit Domaine De Guilhot	
14	Ensemble métallurgique	Ensemble métallurgique Du Camp du Vignal	-	Dit de Guilhot	
15	Maison forte ;ferme	Ancienne maison forte Puis ferme de Fourcade	-	De Fourcade	
16	Ferme	Ferme de Barrau	-	-	
17	Maison	Ancienne maison de maitre de domaine agricole dite Domaine de Charly	-	-	
18	Maison	Maison de maitre de Guilhot			

– LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

1- Les équipements envisagés par la commune dont les emplacements étaient déjà prévus au POS sont les suivants :

N	Désignation	Parcelles touchées	Emprise	Bénéficiaire
9	Elargissement de la voie principale	108, 283, 316, 317, 611, 613, 614, 615, 616, 1100, 1101, 618, 619, 663, 35, 38, 33, 32	10m	La commune
7	Elargissement de la voie	211	6m	La commune
8	Création d'une voie dans le centre du village		6m	La commune
11	Création d'une voie pour servir Le secteur de Pelarets	999, 787, 789, 791	8m	La commune
14	Création d'une voie pour servir Le secteur du Camp del Périé	100, 101, 94, 95	8m	La commune
10	Extension du cimetière	753, 754, 755, 756	1780m2	La commune

2- Les équipements envisagés par la commune dont les emplacements sont prévus au PLU sont les suivants :

N	Désignation	Parcelles touchées	Emprise	Bénéficiaire
1	20% A réserver au programme PLH	618, 619, 628, 629, 663, 1100, 1101,	/	/
2	Création d'une voie pour servir Le secteur du Camp de Cossou	35, 318, 319, 33	8m	La commune
3	Aménagement de carrefour DR11X DR411	191, 181	/	La commune
4	Aménagement de carrefour Avenue du Pont et chemin du Pésquié	258, 94, 95, 208a	/	La commune
5	Aménagement de carrefour chemin des Carrières et chemin de Fourcade	1, 610	/	La commune
6	Création d'une aire de jeux à Goutals	1175	767m2	La commune
7a	Création d'une voie pour servir La zone d'activités	247, 248, 284, 177a	8m	La commune
15	Réalisation de voirie, fossés, espaces verts	359, 76, 268	5960 m2	La commune

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BÉNAGUES

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Exécutoire à compter du :

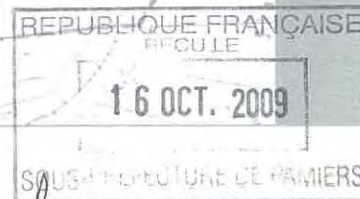
16 JUIL. 2010



CAUE de l'Ariège, Hôtel du département, BP 60023, 09001 Foix cedex

Tel/Fax : 05.61.02.09.50

Courriel : caue.ariège@wanadoo.fr – site web : www.caueariège.org



Décembre 2008

28 juillet 2009

PARCELLE ET IMPLANTATION

- Parcellaire / Alignement et continuité des espaces bâtis
- Ensoleillement
- Co-visibilité
- Hauteur des constructions, extensions et annexes

QUARTIER ET CADRE DE VIE

- Paysage urbain
- Espace collectif
- Stationnement
- Limites séparatives

QUALITÉ ET IDENTITÉ ARCHITECTURALE

- Façade et toiture
- Ouvertures et menuiserie

ANNEXES

- Essences locales pour la plantation de haie vive
- Bibliographie

PARCELLE ET IMPLANTATION

- Parcellaire / Alignement et continuité des espaces bâtis
- Ensoleillement
- Co-visibilité
- Hauteur des constructions, extensions et annexes

PARCELLAIRE / ALIGNEMENT ET CONTINUITÉ DES ESPACES BÂTIS

Dans un souci d'économiser du foncier et de s'insérer dans une démarche de développement durable, il est impératif aujourd'hui de limiter l'étalement urbain et de construire des quartiers plus dense, plus compact qui favorisent le lien social. Pour cela les études sur la recherche d'un nouveau mode d'habiter démontrent qu'il est préférable de recourir à des parcelles plus petites (300 à 500 m²), quadrangulaires, de formes allongées, perpendiculaires à la rue sur lesquelles se développerait de l'habitat constituant une véritable entité et offrant une qualité de vie et des espaces extérieurs agréables et intimes.

Impact à l'échelle du quartier :

À éviter



Surconsommation du foncier, de l'énergie, des réseaux, des déplacements, peu de lien social

Implantation conseillée



Densification, économie du foncier, de l'énergie, qualité paysagère et du cadre de vie

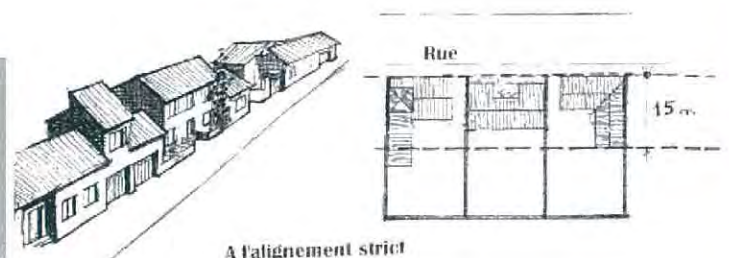
Impact à l'échelle de la parcelle :

3 implantations conseillées des bâtiments:

- **Alignement du bâti sur la rue** (modèle des bourgs anciens) permet de constituer un véritable front bâti le long de la voie publique et d'organiser la parcelle avec un bâti qui s'articule autour d'un jardin intime et agréable à vivre en prolongement de l'habitation.

- **Un recul de 5 m de la masse bâti** par rapport à la voie permet de bénéficier d'un « petit jardin de devant » (sans clôture) qui constitue un filtre par rapport à la rue et offre la possibilité de stationnement en dehors de l'espace public. Pour conserver le caractère paysager de la rue il faut une homogénéité dans l'implantation des habitations.

- Lorsque **la masse bâtie est en recul de plus de 5 m**, la reconstruction du front bâti le long de la voie peut se faire par :
 - une clôture maçonnée (mur 1,60 m)
 - annexe ou extension (garage, ...)



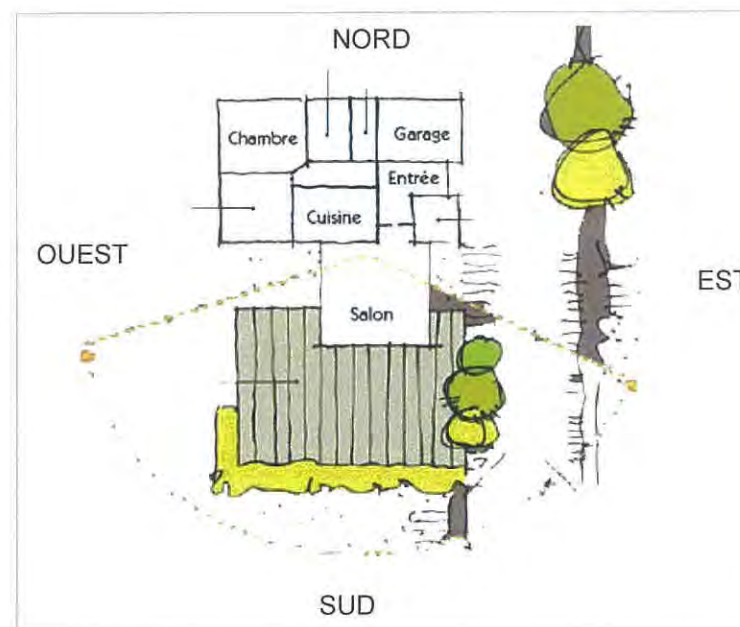
Implantation du bâti sur la parcelle

Il est primordial de définir l'implantation de la maison en vue d'une orientation optimale (en fonction de la course du soleil, de l'exposition, de la pente du terrain, des vents dominants et des intempéries) pour réaliser des économies d'énergie et avoir un cadre de vie agréable.

Ce qu'il faut retenir :

- au **Sud** : espaces occupés en permanence dans la journée (salon,...)
- à l'**Est** : chambres et cuisine (pour profiter du levant)
- à l'**Ouest** : chambre (pour profiter du couchant)
- au **Nord** : espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage) qui peuvent créer des espaces tampons

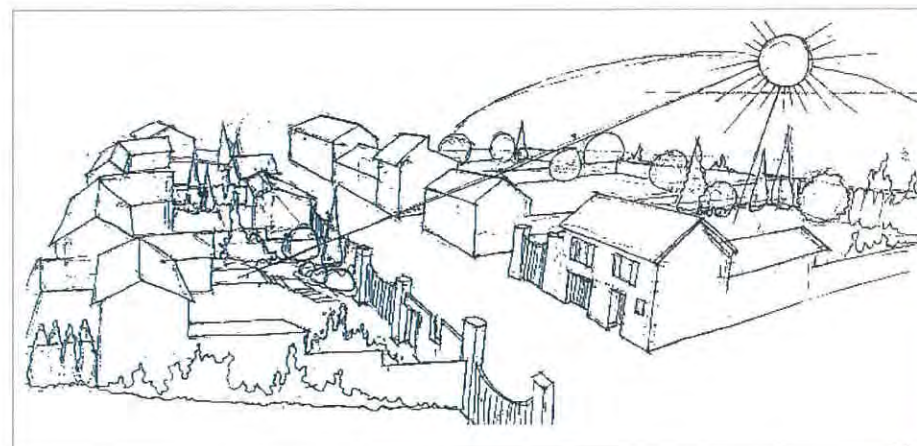
Lors de la création de murs de clôture, de construction annexe ou d'extensions en limite de parcelle il faut prendre en considération l'ombre projetée chez le voisin.



Implantation par rapport à l'orientation de la rue

Selon l'orientation de la rue, l'implantation du bâtiment peut se faire soit en alignement soit en recul par rapport à la voie, afin de profiter de la meilleure orientation possible sur l'espace privatif.

- Pour une voie orientée Est-Ouest : si le bâtiment est aligné sur la rue, le jardin, à l'arrière de la parcelle bénéficie du meilleur ensoleillement
- Si le bâtiment est en recul par rapport à la rue, l'espace disponible devant le bâtiment est réservé au jardin qui bénéficie du meilleur ensoleillement.



La co-visibilité exprime une relation de dépendance visuelle entre un tiers et son vis-à-vis direct. C'est une notion importante à prendre en compte pour respecter l'intimité entre voisins et éviter les vues directes entre les parcelles.

Le jardin, prolongement de la maison, est valorisé lorsqu'il est protégé des regards extérieurs ce qui permet d'obtenir un espace avec une réelle intimité.

Comment gérer les vis-à-vis ?

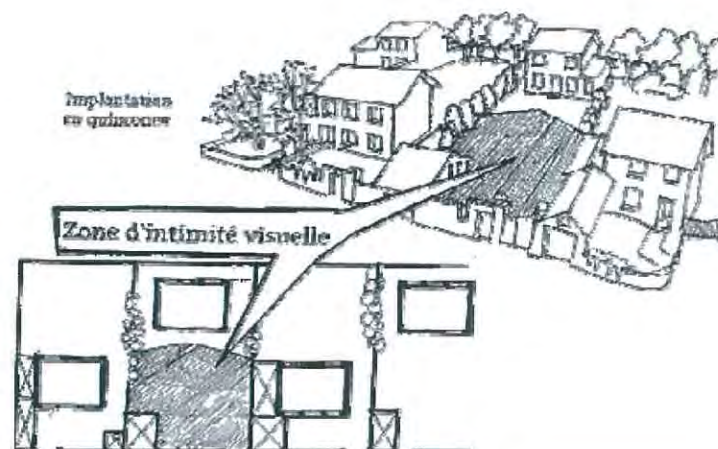
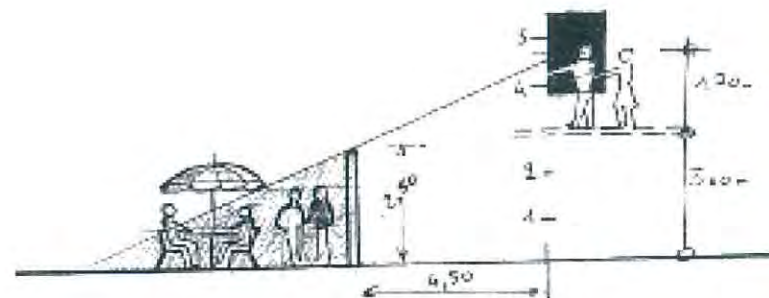
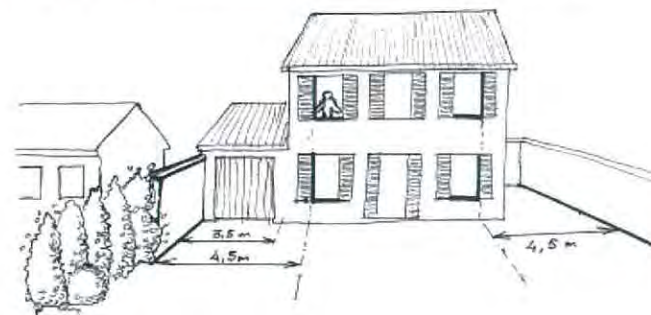
- Une première possibilité consiste en la construction de murs hauts mais ceux-ci entraînent une diminution de l'ensoleillement. Il est donc conseillé de les utiliser ponctuellement. La plantation de haies de différentes essences locales constitue aussi un filtre naturel intéressant et moins abrupt qu'un mur aveugle. Une tête de mur de 2,5 m de hauteur peut suffire à isoler une terrasse des fenêtres situées au 1er étage de la construction voisine.

- Pour éviter les vues depuis les étages voisins, il est conseillé que les ouvertures perpendiculaires à la limite séparative se tiennent au moins à 4,50 m de cette limite, derrière une tête de mur de 2,50 m de haut.

- Les constructions annexes peuvent créer des écrans visuels et préserver l'intimité du jardin.



- L'alternance de constructions en recul par rapport à l'alignement peut créer des zones protégées.



Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de 7 m à l'égout du toit (R+1) et limitée à 10 m pour les habitations collectives.

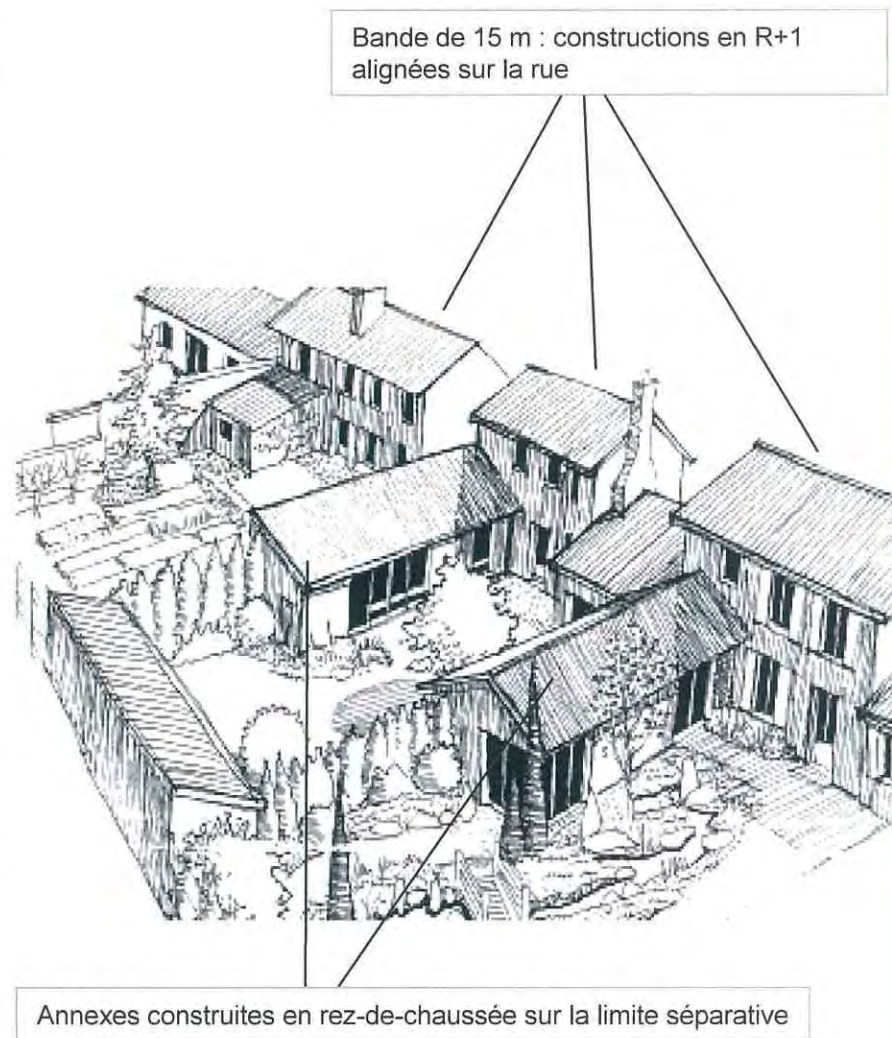
Les constructions en R+1 sont autorisées dans une bande de 15 m parallèle à la voie, qui suivant l'orientation de la rue (voir ensoleillement) sera le long de la voie ou reportée en fond de parcelle. En dehors de cette bande toute construction devra se limiter au rez-de-chaussée.

Extension et annexe : mitoyenneté ou recul de 3 m ?

La possibilité d'adapter la construction dans le cycle de la vie, évoluant et se transformant dans le temps est un atout de l'habitat individuel.

La mitoyenneté est conseillée car elle permet de bénéficier d'un plus grand jardin avec un bon ensoleillement et protégé du regard extérieur (plus d'intimité). Un recul de 3 m est moins avantageux et créer souvent des espaces résiduels dans le jardin qui ne sont pas pratique à l'usage car en vis-à-vis direct avec les voisins et trop étroit.

Lors de la réalisation d'extension, il est conseillé de construire en limite ce qui évite de morcelé la parcelle et d'obtenir ainsi un espace extérieur plus cohérent et plus intime. Afin d'éviter la sensation d'enfermement derrière des murs aveugles ou des pignons qui réduisent l'ensoleillement, les constructions sont limitées au rez-de-chaussée.



QUARTIER ET CADRE DE VIE

- Paysage urbain
- Espace collectif
- Stationnement
- Limites séparatives

La création d'un nouveau quartier peut changer l'image d'une commune et modifier la perception du paysage. Une réflexion sur l'impact paysager est très importante car c'est un facteur déterminant pour la qualité du cadre de vie. Il faut composer les nouveaux quartiers en accord avec leur environnement et transcrire les spécificités de chaque entité paysagère mettant en valeur l'identité des lieux. Les nouvelles habitations ne doivent pas être construites en rupture avec le patrimoine bâti de la ville ou du village. Afin de restituer une harmonie de l'ensemble, la réglementation fixe des normes dans la manière de bâtir : aspect extérieur, couleur des toitures, les clôtures, l'implantation, la hauteur des constructions,...

Il est important de rechercher des variations dans les relations spatiales pour plus de richesse et éviter la monotonie de simple juxtaposition côte à côte. L'espace bâti plus dense, plus resserré, plus compact, raccourcit les distances, les éléments de contact, de continuité, d'imbrication enrichissent le tissu urbain et favorisent une dynamique d'échange.

Le souci de restituer à la rue ses continuités visuelles correspond à une adaptation fonctionnelle visant à rentabiliser au mieux les espaces résiduels

Continuité bâti



Relation entre espace public et privée

Le traitement des limites est très importants pour la perception du quartier. La qualité des limites entre espaces public et espace privé détermine l'ambiance du quartier et la qualité des voies (clôtures, jardins, limites parcellaire,...)

L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité paysagère. C'est pour cela qu'il est conseillé de construire en mitoyenneté.



Rue et voie :

Que ce soit en milieu rural ou urbain, les infrastructures traversent les paysages et permettent leur découverte. La voie est un élément d'unité et de continuité paysagère et pas seulement un ouvrage technique qui relie deux points.

On remarque aujourd'hui que la rue uniquement dédiée à l'automobile est souvent une coupure urbaine alors qu'elle devrait être une source d'urbanité. Il est donc préférable de créer des voies mixtes, privilégiant d'autres modes de déplacement et variant les usages (circulation, jeux, lieu de rencontre et de promenade,...). La rue est un lieu à valoriser car elle est un facteur de lien social. Il est conseillé de créer une chaussée mixte avec circulation basse vitesse (30 km/h) et trottoir filant (sans bordures), facilitant l'accès aux différents espaces. Le développement des voies cyclables et piétonnes est un atout pour la qualité de vie ; elles permettent un lien entre commerces, centre ville et habitat et évitent l'enclavement des quartiers.

Éléments techniques et déchets :

Transformateurs électriques et coffrets techniques sont souvent implantés aléatoirement et représentent une pollution visuelle. Une réflexion sur leur insertion au paysage urbain et au bâti est nécessaire dans la réalisation des nouveaux quartiers.

La collecte des déchets est un élément indispensable à prendre en compte dans la conception des projets. Il est conseillé de créer des points de collecte, ce qui facilite le ramassage et évite la réalisation de voies très larges et la multiplication des aires de retournement pour les camions. Cela nécessite simplement la réservation d'une surface ou d'un local adapté, judicieusement placé et inséré dans le site. Il existe aussi la possibilité d'enterrer les containers de collecte sélective afin de réduire au maximum leur impact visuel.

Eaux pluviales :

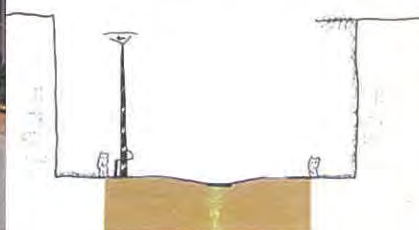
La gestion des eaux pluviales peut être envisagée comme un élément paysager qui structure (ex : mis en relation avec le cheminement piéton) et embellit le quartier.

Lors de construction en mitoyenneté, il faut être vigilant à ne pas rejeter les eaux pluviales vers la parcelles voisines.

Dans un souci de développement durable il est conseillé d'installer des systèmes de récupération des eaux de pluies (par exemple pour l'arrosage du jardin)



Chaussée mixte



STATIONNEMENT

La place du stationnement est une question très importante dans la conception des nouveaux quartiers ou lotissements. Aujourd'hui, et particulièrement en milieu rural, la voiture est un élément indispensable. Les stationnements doivent être disposés de manière à favoriser l'intermodalité. La place qui leur est accordée au sein du quartier conditionne l'ambiance du site et l'appropriation des espaces publics par les piétons.

Le stationnement des particuliers n'est pas le seul à prendre en compte. La deuxième voiture est une réalité pour la plupart des ménages et les visiteurs sont aussi à considérer. Il est donc préférable de prévoir la possibilité de 2 stationnements sur la parcelle privée. Pour les emplacements sur le domaine public, il est conseillé de les regrouper en plusieurs garages collectifs (de taille restreinte, en accord avec l'échelle du quartier) en cœur d'îlot ou dans des cours communes à proximité des habitations. Cela évite le paysage des stationnements le long des voies bordées de portes de garages et redonne vie aux alignements sur rue dédiés aux piétons.

Un revêtement de sol adapté permettant l'infiltration des eaux de pluie et le recours au végétal permettent d'embellir les zones de stationnements.



Revêtement de sol végétalisé



Garage collectif



Aire de stationnement



LIMITES SÉPARATIVES

Clôture :

• Limite végétale :

Sur des petites parcelles (300 à 400 m²), il est conseillé de délimiter son terrain par la plantation de haies vives composées de plusieurs essences locales (voir tableau annexe). Ces haies ne doivent pas être des « murs verts » mais doivent favoriser une certaine intimité tout en offrant un espace convivial sur le domaine public. Le végétal permet de mettre en valeur le bâti et de l'intégrer à son environnement.

L'entretien des haies est plus ou moins contraignant suivant les essences choisies. Pour respecter une démarche environnementale, il est conseillé de privilégier des méthodes d'entretien durables : taille douce, réduction de l'usage des phytosanitaires,...

Afin de respecter le voisinage et faciliter l'entretien, les haies ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur si elles sont plantées à 0,50 m de la limite séparative. Si l'on désire une haie plus haute, celle-ci doit être éloignée de 2 m minimum de la limite parcellaire.

• Grille, grillage et palissade :

La hauteur de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,50 m. Il est possible de réaliser un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les clôtures peuvent être des grilles, des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie

• Mur :

La réalisation de clôtures hautes maçonnées (minimum 1,60 m) est conseillée le long de la voie publique lorsque le bâtiment est implanté en recul par rapport à la rue afin d'assurer la continuité du bâti. Ceux-ci peuvent être aussi construits de manière ponctuelle sur les limites séparatives lorsque l'on recherche l'intimité d'un point particulier du jardin (terrasse, piscine,...). Il est préférable de construire ces murs avec des matériaux locaux : galets, brique, gabions,...



QUALITÉ ET IDENTITÉ ARCHITECTURALE

- Façade et toiture
- Ouvertures et menuiseries

Façade et matériaux

La continuité du bâti implique que le traitement des façades soit homogène (la façade côté rue intervient dans le domaine public).

Il est recommandé d'observer le bâti traditionnel ancien et d'y faire référence en terme de finition et de couleur. Lors de rénovation ou d'utilisation de matériaux naturels, il est préférable d'utiliser un enduit à la chaux naturelle afin d'être en cohérence avec le système constructif traditionnel (brique, pierre, terre,...). La couleur de l'enduit pourra être donnée par le sable ou des pigments naturels (ocres et oxydes). Les constructions neuves pourront se référer à la finition (talochée ou lissée à la truelle) du bâti ancien et à leurs couleurs (gris, sable locaux,...).

Afin de rester dans cette logique d'harmonisation de l'ensemble (qui influe sur la qualité du cadre de vie) et de la mise en avant d'une identité locale, il faut éviter les teintes vives ou foncées ainsi que les bardages sur une grande surface en matériaux (bois, pierres apparentes, ...). Un équilibre entre les divers matériaux doit être trouvée.

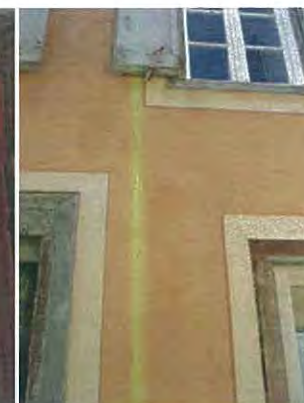


Exemple de teintes qui s'harmonisent avec les tons locaux

Toiture :

Le faitage du bâtiment principal doit être parallèle à la voie publique si l'orientation du bâti le permet (sauf annexes et extensions). En montagne ou en plaine, l'observation des continuités bâties confirme cette règle.

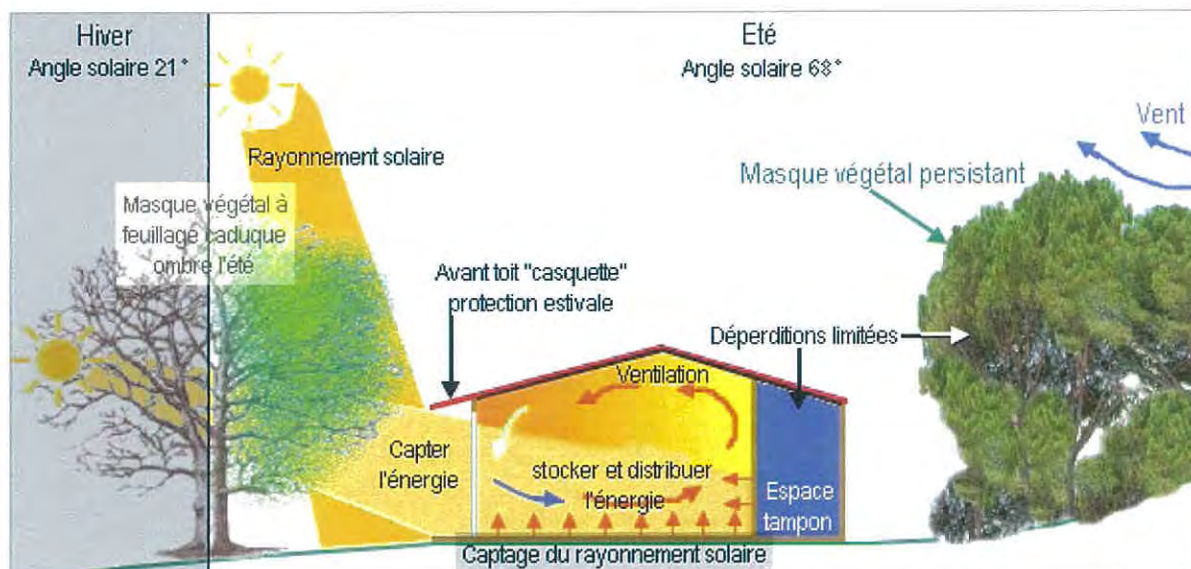
Afin de respecter la typologie locale, les toitures doivent être en tuiles canal de couleur rouge, et leur pente sera comprise entre 30% et 35%. Les chenaux en zinc sont préférables.



Répartition

On conçoit que la répartition des ouvertures puisse être l'objet de restrictions à partir du moment où celle-ci nuit à l'intimité du voisinage (éviter les vues directes chez le voisin).

Afin d'économiser de l'énergie et d'obtenir une certaine qualité de vie, la prise en compte de l'orientation nord/sud est importante dans la réalisation des ouvertures. Au sud on privilégiera des ouvertures plus nombreuses et plus grandes doublées d'un système de pare-soleil qui permet l'entrée de lumière et de chaleur l'hiver et protège du soleil l'été. Au nord il est préférable d'avoir moins d'ouvertures et de plus petites tailles pour protéger du froid et des intempéries.



Formes et matériaux :

Afin de respecter les formes locales, les ouvertures doivent être de préférence plus hautes que larges.

Il est préférable d'installer des menuiseries en bois, qui s'inscrivent d'avantage dans une démarche durable et souvent de meilleure qualité que le PVC, et qui correspondent à la typologie locale. Elles doivent être peintes plutôt que vernies, dans des tons qui s'harmonisent avec les enduits. Les encadrements pourront être réalisés en brique, pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit ou peints.

Les volets traditionnels en bois sont recommandés toujours dans un souci du respect de la typologie locale et de l'harmonisation de l'ensemble (éviter les volets roulants et les coffrets en saillie sur la façade).



ANNEXES

- Essences locales pour la plantation de haie vive
- Bibliographie

ARBRES TIGES (plus de 15m)

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	X	XX	X	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)		XX	X		XX		XX
Merisier (<i>Prunus avium</i>)		XX	XX	X	XX	X	XX
Tilleul des bois (<i>Tilia cordata</i>)	X	XX	XX	X	XX		XX
Frêne (<i>Fraxinus excelsior</i>)	X	XX	X	X	XX		XX
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)		X	XX	XX		X	XX
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	XX	X X	X	X	X		XX
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)		XX	XX	XX	X	XX	X
Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)		XX	XX	XX	XX	X	XX
Noyer (<i>Juglans regia</i>)		XX	XX		XX	X	XX
Aulne (<i>Alnus glutinosa</i>)	XX		X	X	X		XX
Sorbier des oiseleurs (<i>sorbus aucuparia</i>)		XX	XX	XX		X	X
Sorbier domestique (<i>Sorbus domestica</i>)		XX	X		XX	X	XX
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)		X	XX		XX	XX	
Bouleau (<i>betula verrucosa</i>)	X	X	XX	XX		X	XX
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	XX	XX	X	X	X	XX	

ARBRES TIGES (moins de 15m), utilisables également en cépées :

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Cerisier de Ste Lucie (Prunus malaheb)		XX	X		XX	XX	
Charme (carpinus betulus)	X	XX		X	XX		XX
Chêne pubescent (Quercus pubescens)		X	X		XX	XX	X
Erable champêtre (Acer campestre)		XX	X		XX	X	XX
Néflier (Mespilus germanica)	X	XX	XX	X		X	XX
Poirier sauvage (Pyrus pyrastrer)		XX	X	X	XX		XX
Pommier sauvage (Malus sylvestris)		XX	XX		XX		XX
Saule blanc (Salix alba)	XX	XX	X	X	XX		XX

ARBUSTES

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)		X	XX		XX	XX	
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	XX	XX	X	XX		X	XX
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)		XX	XX	X	XX	XX	X
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)			X	X	XX		XX
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	XX	XX	X	X	XX	X	XX
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)		XX	X		XX	XX	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	X	X X	XX	X	XX		XX
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)		XX	X	XX		X	XX
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)		X	XX	XX		XX	
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	X	XX			XX	X	XX
Groseiller sauvage (<i>Ribes alpinum</i>)	X	XX			XX		XX
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)		XX	XX	XX		X	XX
Laurier noble (<i>Laurus nobilis</i>), Sauf montagne		XX	X		XX	X	XX
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	XX	XX	XX	XX	XX	XX	XX
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	X	XX	XX	X	XX		XX
Troène (<i>Ligustrum vulgre</i>)		XX	XX	X	XX	X	XX
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)		XX	X		XX	XX	XX
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	XX	X	XX	XX	X	XX	X
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)		XX	X	X	XX	X	XX

■ ARBUSTES A FLEURS (à rajouter dans le choix précédent pour les haies en milieu urbain)

ESPECES	Sol argileux humide	Sol argileux sain	Sol léger	Sol acide	Sol calcaire	Sol sec	Sol frais
Arbre de Judée (<i>Cercis siliquastrum</i>)		XX	XX	X	XX	XX	X
Epine vinette de Juliana (<i>Berberis julianae</i>)		XX	X	X	X	XX	X
Cotoneaster franchetti (idem)		XX	X	X	X	X	XX
Cytise (<i>laburnum anagyroides</i>)		XX	X		XX	X	XX
Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	X	XX	X	X	XX	XX	XX
Seringat (<i>Philadelphus coronarius</i>)		XX	X	X	X	X	XX
Deutzia (divers hybrides)	X	X		XX	X	X	XX
Spirée d'été (<i>Spiraea japonica</i>)		XX	XX	X	X	X	XX
Spirée de printemps (<i>Spiraea arguta</i>)		XX	XX	XX	X	X	XX

- « Lotir autrement », publication du CAUE du Pas-de-Calais
- « La rue autrement », publication du CAUE du Pas-de-Calais
- « Qualité de l'habitat individuel, des formes nouvelles, des règlements adaptés », DDE du Puy-de-Dôme

SOMMAIRE

I - SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1 – SECTEUR URBANISE 03

2 – SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VENIR

A – SECTEUR DU CAMP DE COSSO	05
B – SECTEUR DU CAMP DELPERIE	06
C – SECTEUR DE LA CATALAS	07
D – SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUE	08
E – SECTEUR DE CAMP DE LAILLADE ET DU PESQUIE	09
F - SECTEUR DE PELARETS	11

II - ORIENTATIONS D AMENAGEMENT A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE	12
1 - Récupération des eaux pluviales	
2 – Amélioration de sécurité de la circulation	
3 – Amélioration des équipements publics	

III - SYNTHESE DE PROGRAMME DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT	13
---	----

I - SECTEURS URBANISES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente schématiquement l'analyse précédemment développée en mettant en évidence les espaces à protéger (naturels, agricoles), les espaces déjà urbanisés ainsi que les espaces destinés à l'urbanisation future.

1 – le village (Bénagues)

Concernant les espaces déjà urbanisés du village, le PADD présente des propositions, des mesures et des recommandations :

- Continuer à remplir toutes les parcelles et les espaces (constructibles) actuellement libres
- Garder l'aspect architectural traditionnel (conception, matériaux, toiture, ouvertures, Clôture) du bâti.
- Toute intervention sur le cadre bâti doit respecter le contexte architectural, topographique et environnemental du village.
- Autoriser et faciliter la transformation et le ré affectation à usage d'habitation ou services les constructions et hangars agricoles non exploités.
- Le village et ses entrées ne doivent pas être obstrués.
- Assurer la liaison et le lien structurels et fonctionnels entre le village et toute autre zone d'extension urbaine.
- Diminuer la cassure entre la typologie et la morphologie du village et celles des zones nouvelles urbaines par des bandes vertes (boisement)

2 – L'habitat dispersé

- Stopper les habitats diffus surtout le long des routes départementales
- Réduire la superficie des parcelles en cas d'obligation.

2 – SECTEURS DE DEVELOPPEMENT URBAIN A VENIR

En choisissant les futures zones d'extension urbaine le PADD a dû prendre en compte les principes suivants :

Répondre à un besoin en surface en tant qu'obligation.

Assurer la continuité du tissu urbain existant.

Eviter les zones à risques (glissement des terrains et inondation)

Préférer les terrains plats ou à faible pente (coût de viabilisation)

En conjuguant ses principes, 03 zones d'extension urbaine émergent, constituant une seule unité. Leur surface globale est de 13.6ha :

- 4.7ha pour l'extension à court et moyen terme
- 8.9ha pour l'extension à long terme.

A – SECTEUR DU CAMP DE COSSOU

Terrain agricole, plat, situé à l'entrée de la commune (par RIEUX DE PELLEPORT), juxtaposé au lotissement du camp del Mouret le long de la voie communautaire.

C'est un terrain favorable aux constructions, car il est à l'abri des risques naturels. Sa superficie est de 3ha et capacité d'environ 28 constructions, destinée à l'habitat.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La densité est de 9.3 constructions/ha

Le chemin communautaire Bénagues/Rieux assurera le lien avec le tissu existant, et il sera élargi à 10m.

La desserte de la zone se fera par une voie en forme U de 8m d'emprise.

La zone bénéficie de sa part de 20% d'espaces vert.

Les eaux pluviales seront récupérées dans un bassin de rétention.

Un écran vert (haie) devrait être planté à la périphérie sud de la zone afin de délimiter la zone agricole de la zone urbaine

L'implantation des constructions se fera :

- Sur une bande de 15m pour les parcelles situées au nord de la voie de desserte.
- En recul de 5mètres par rapport à l'alignement pour les parcelles situées au sud de la voie de desserte.



Illustration de la voirie de 8 m

B – SECTEUR DU CAMP DEL PERIE

Terrain, plat, situé à l'intérieur de périmètre urbain. Favorable aux constructions, car il est à l'abri des risques naturels. Sa superficie est de 1.2 ha et capacité d'environ 10 constructions, destinée à l'habitat.

La densité est de 10 constructions/ha

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La voie principale, traversant le village assurera le lien de ce secteur avec le reste du tissu existant.

La desserte de la zone se fera par une voie de 8m d'emprise qui va joindre l'avenue du Pont pour multiplier les entrées au village.

L'implantation des constructions se fera :

- Sur une bande de 15m pour les parcelles situées au nord de la voie de desserte.
- En recul de 5mètres par rapport à l'alignement pour les parcelles situées au sud de la voie de desserte.

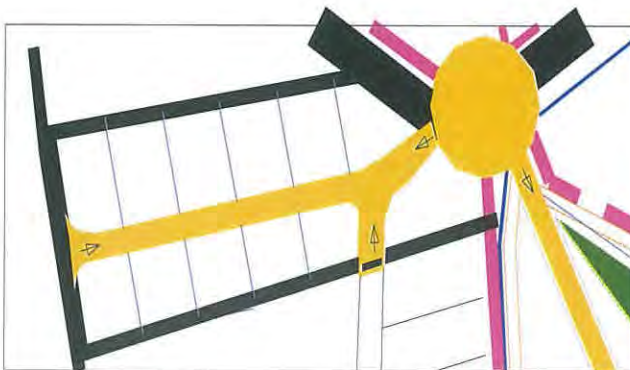


Illustration de la voirie de 8 m

C – SECTEUR LES CATALAS

Terrain agricole, plat, situé à l'entrée de la commune (par RIEUX DE PELLEPORT), à l'ouest du secteur de Camp de Cossou. Il s'agit d'un terrain favorable aux constructions, car il est à l'abri de tout risque.

Sa superficie est de 1.7ha et capacité d'environ 17 constructions, destinée à l'habitat.

20% de superficie sera obligatoirement réserver aux opérations à caractère social émis par le PLH

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée à la réalisation d'une opération groupée sur l'ensemble de la zone et au respect des orientations d'aménagement.

Le chemin communautaire Bénagues / Rieux assurera le lien avec le tissu existant, et il sera élargi à 10m.

La desserte de la zone se fera par deux entrées à partir de la voie principale. L'intérieur sera structuré par une voie en forme U de 6 m d'emprise.

La zone bénéficie de sa part de 20% d'espaces vert.

Un écran vert (haie) devrait être planté à la périphérie sud de la zone afin de délimiter la zone agricole de la zone urbaine.

L'implantation des constructions se fera :

- Sur une bande de 15m pour les parcelles situées au nord de la voie de desserte.
- En recul de 5mètres par rapport à l'alignement pour les parcelles situées au sud de la voie de desserte

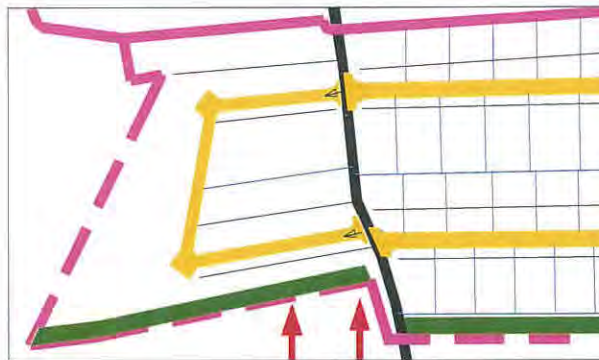


Illustration de la voirie de 6 m

D – SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUE

Terrain, plat, situé le long de la RD11 et RD 411 à l'entrée de la commune (par ST JEAN DU FALGA), prévu au POS pour recevoir des activités artisanales.

Sa superficie a été ramenée de 5.2ha (au POS) à 2.9ha par le classement en zone N et Ub des constructions à usage d'habitation.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La desserte de la zone se fera par une entrée à partir de la RD411. L'intérieur sera structuré par une voie de 8m d'emprise et une aire de détournement.

Un écran vert (haie) devrait être planté autour de la zone afin de délimiter la zone agricole de la zone urbaine et de protéger la qualité paysagère dans la commune.

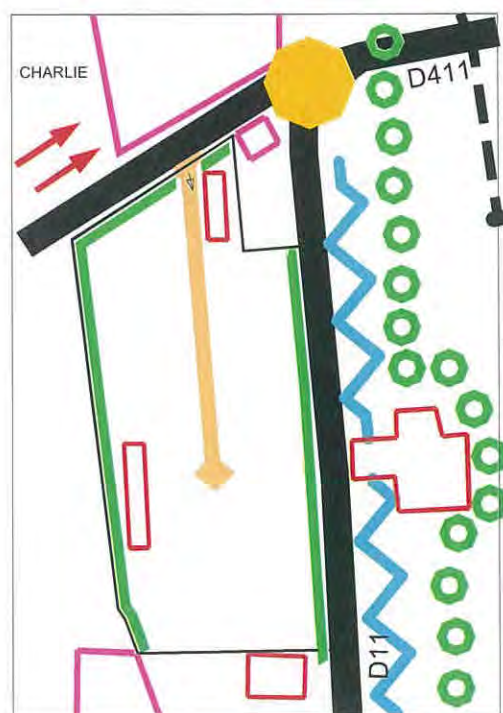


Illustration de la voirie de 8 m

E - SECTEUR DE CAMP DE LAILLADE ET LE PESQUIE

Terrain agricole, plat, d'une forme linière, situé à l'est et à la périphérie immédiate du tissu urbain existant. Il est considéré comme favorable aux constructions, en revanche, il présente un faible risque de glissement de terrain au niveau de sa limite avec les deux lotissements.

Cette zone est d'une superficie de 8.9ha et capacité totale d'accueil d'environ 75 constructions, destinée à l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

L'exploitation agricole présente en limite (Est) de cette zone nécessite un périmètre de protection (écran vert) afin de délimiter la zone agricole de la zone urbaine et surtout que cette dernière ne vienne pas empiéter sur la zone agricole à préserver.

L'accès à la zone se fera par trois entrées obligatoires, une par la création d'un carrefour au niveau de la RD41, l'autre par la voie communale dans le sud, et la troisième au niveau de la zone AU1 (le centre de la zone)

La structure et desserte de la zone se feront par deux voies de 8 mètres :

- Une voie étendue dans le sens Nord / sud, sur une longueur de 870m permettant la réalisation d'une boucle entre le sud et le nord de l'agglomération.
- La deuxième est de 77m, perpendiculaire à la précédente (dans le sens est/ouest) en jonction avec la voie proposée dans la zone AU1.

La zone bénéficie de sa part de 20% d'espaces vert.

Le plan d'aménagement prévoit une zone tampon sous forme d'un espace vert aménagé à la périphérie sud de la zone sur une superficie de 7100m².

Les eaux pluviales seront récupérées dans un bassin de rétention proposé à l'intérieur de la zone.

Le plan d'aménagement prévoit des liaisons douces (chemins de piétons, piste cyclable) de 5m, en parallèle de réseau de récupération des eaux pluviales.

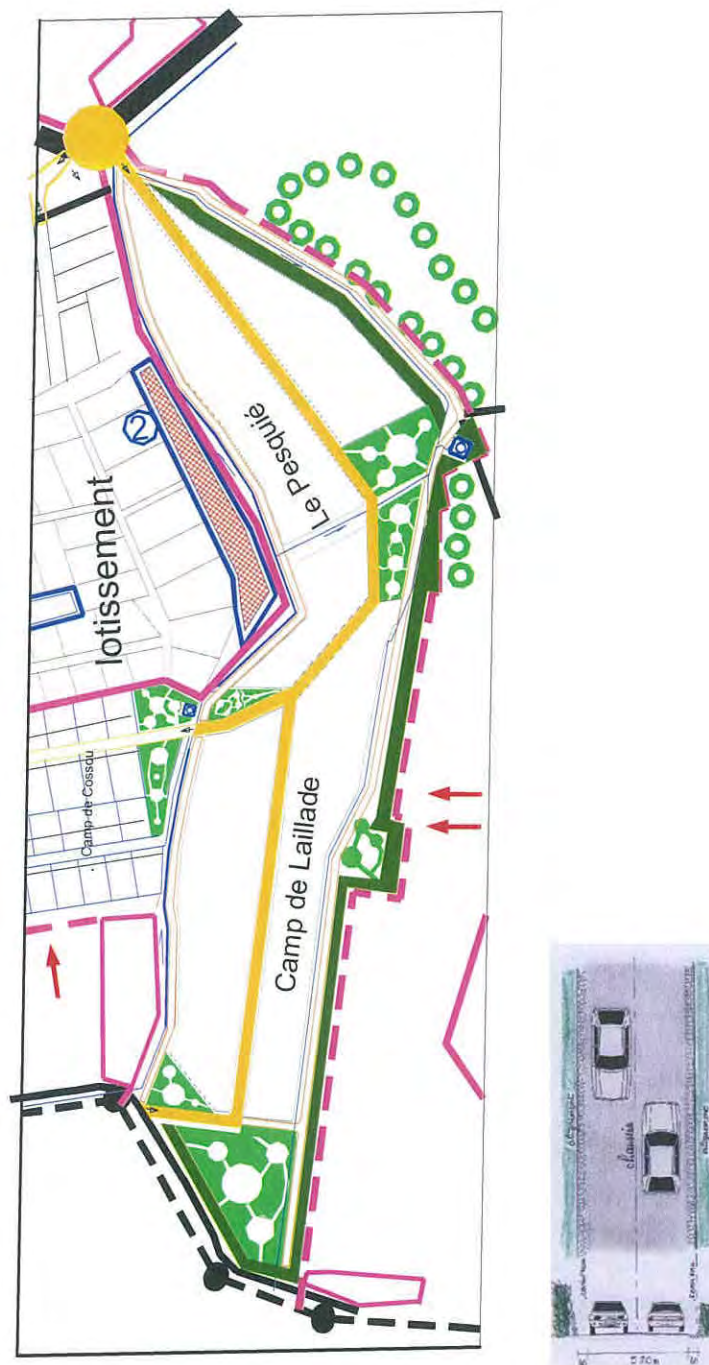


Illustration de la voirie de 8 m

F - SECTEUR DE PELARETS

Terrain situé au sud-ouest du centre du village, classé en zone 2NA dans le POS, il a été reclassé en zone AU0 dans le PLU et tenant compte des risques soulevés par le PPR il a été ramené à 0.6ha.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La desserte de la zone se fera par une voie à créer à partir de la route de St Beauzeil (emplacement réservé, opération n°11)

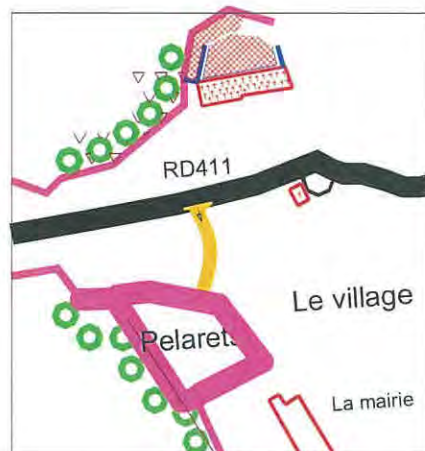


Illustration de la voirie de 6 m

II - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

1 - Récupération des eaux pluviales :

Dans l'objectif d'une mobilisation des ressources naturelles et tenant en compte de l'aspect topographique le PLU prévoit un réseau ouvert (fossé) pour la récupération des eaux pluviales couvrant la zone agglomérée.

En complémentarité du réseau de récupération des eaux pluviales le PLU propose deux (2) bassins de rétention, l'un dans le secteur de Camp de Cossou et l'autre dans le secteur du Pesquié.

2 – Amélioration de sécurité de la circulation :

Pour plus de sécurité et une meilleure fluidité dans la commune le PLU proposent l'aménagement de trois (3) carrefours :

- Un carrefour au niveau de la jonction de la D11 et la D411.
- Un carrefour au niveau de la jonction de la D411 et le chemin du Pesquié
- Un carrefour au niveau de la jonction du chemin de Fourcade et le chemin des Carrières

3 – Amélioration des équipements publics

3-1 – Extension du cimetière :

En respectant les propositions prévues au POS le PLU maintient l'extension du cimetière.

3-2 – Une aire de jeux :

Le PLU propose l'aménagement d'une aire de jeux derrière le cimetière et maintient celle proposée dans le lotissement de Mouret.

3-3 – Parcours de santé :

Le PLU maintient l'aménagement du parcours de santé proposé dans le lotissement Les Vignasses.

RESERVES FONCIERES ET DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le conseil municipal se donnera pour but d'être en mesure de suivre l'évolution du marché foncier destiné à accueillir des projets publics par l'institution d'un droit de préemption urbain sur toutes les zones U et AU.

III - SYNTHÈSE DE PROGRAMME DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

secteurs	Superficie (ha)	Capacité (logts)	Nombre d'habitants	L'ouverture à l'urbanisation	Orientations d'aménagement
A – SECTEUR DU CAMP DE COSSOU	0.3	24	56	Au fur et à mesure de La réalisation des équipements (C et moyen terme)	Voirie Espace vert Zone tampons Bassin de rétention
B – SECTEUR DU CAMP DEL PERIE	1.2	10	23		Voirie
C – SECTEUR DE CATALAS	1.7	17	34	Opération d'ensemble (C et moyen terme)	Voirie Espace vert Zone tampons
D – SECTEUR D' ACTIVITES ECONOMIQUE	2.9	/	/		Voirie Zone tampons
E – SECTEUR DE CAMP DE LAILLADE ET LE PESQUIE	8.9	75	175	subordonnée à une modification ou une révision du PLU	Voirie espace vert Zone tampons Bassin de rétention Fossé (eaux pluviales) Chemin de Piétons
F - SECTEUR DE PELARETS	0.6	06	14		Voirie

16/07/2009 23 juillet 2009



PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

PLU DE BENAGUES

-  SECTEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN
Alignement de la masse bâtie
-  EMPLACEMENT D'EQUIPEMENT PROPOSE
-  ZONE D'ACTIVITES A VIABILISER ET RELANCER
-  CARREFOUR A AMENAGER
-  VOIE PROPOSEE+ ACCES
-  CHEMIN DE PIETON
-  ECRAN VERT A CREER
-  BASSIN DE RETENTION
-  FOSSE POUR LES EAUX PLUVIALES
-  LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

CONTROLE DE LEGALITE
Exécuté à compter du : 16 JUIL. 2010

EQUIPEMENTS PUBLICS PROPOSES

- ① AIRE DE JEUX (1600m²)
- ② PARCOUR DE SANTE(5130m²)
- ③ AIRE DE JEUX (7670m²)
- ④ EXTENSION DU Cimetière (1780m²)

16 OCT. 2009

SOUS-SECRETARIE DES POUVOIRS

