

DEPARTEMENT DU GARD  
COMMUNE DE SANILHAC SAGRIES



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 5**

**Règlement**

**Mars 2017**

Elaboration	23 Juillet 2007	3 novembre 2016	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation



**SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION</b>	<b>5</b>
.....	
I – LE ZONAGE DU RISQUE INONDATION .....	7
II – LES CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE AUX PROJETS NOUVEAUX .....	8
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>9</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>10</b>
Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	10
Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	11
Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	12
Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	12
Article UA5 - Superficie minimale des terrains .....	13
Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	13
Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	13
Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	13
Article UA9 - Emprise au sol .....	13
Article UA10 - Hauteur maximale des constructions .....	14
Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	14
Article UA12 - Stationnement .....	16
Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations .....	17
Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol .....	17
<b>ZONE UB</b> .....	<b>18</b>
Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	18
Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	19
Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	20
Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	20
Article UB5 - Superficie minimale des terrains .....	21
Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	21
Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	21
Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	21
Article UB9 - Emprise au sol .....	21
Article UB10 - Hauteur maximale des constructions .....	21
Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	22
Article UB12 - Stationnement .....	24
Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés .....	25
Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol .....	25
<b>ZONE UC</b> .....	<b>26</b>
Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	26
Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	27
Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	28
Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux .....	28
Article UC5 - Superficie minimale des terrains .....	29
Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	29
Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	29
Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	30
Article UC9 - Emprise au sol .....	30
Article UC10 - Hauteur maximale des constructions .....	30
Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	30
Article UC12 - Stationnement .....	32
Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés .....	33
Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol .....	33
<b>ZONE UE</b> .....	<b>34</b>
Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	34
Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	34
Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies et accès .....	36
Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux .....	36
Article UE 5 : superficie minimale des terrains .....	37

**PLU DE SANILHAC SAGRIES  
REGLEMENT**

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	37
Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	37
Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	37
Article UE 9 : Emprise au sol .....	37
Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions .....	37
Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	37
Article UE 12 : Stationnement .....	39
Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés.....	39
Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	39
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	<b>40</b>
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>41</b>
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites .....	41
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	41
Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès.....	42
Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux .....	42
Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains .....	43
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	43
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.....	43
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	43
Article 2AU 9 : Emprise au sol.....	43
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions.....	44
Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .....	44
Article 2AU 12 : Stationnement.....	46
Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés .....	46
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol .....	46
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>47</b>
<b>ZONE A zone agricole.....</b>	<b>48</b>
Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	48
Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	49
Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	51
Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	51
Article A5 - Superficie minimale des terrains.....	52
Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	52
Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété .....	53
Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	53
Article A9 - Emprise au sol.....	53
Article A10 - Hauteur maximale des constructions .....	53
Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	53
Article A12 - Stationnement .....	55
Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés .....	55
Article A14 - Coefficient d'occupation du sol .....	55
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>56</b>
<b>ZONE N zone naturelle.....</b>	<b>57</b>
Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	57
Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières .....	58
Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès .....	59
Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux.....	59
Article N5 - Superficie minimale des terrains.....	60
Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
Article N10 - Hauteur maximale des constructions .....	61
Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	61
Article N12 - Stationnement .....	62
Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés .....	62
Article N14 - Coefficient d'occupation du sol .....	62

**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES SOUMISES AU RISQUE  
INONDATION**

**PLU DE SANILHAC SAGRIES  
REGLEMENT**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

<b>Zonage PLU existant sur le territoire communal</b>	
<b>UA</b>	<b>Centre ancien et hameau– Agglomération continue très dense</b>
<b>UB</b>	<b>Extension du centre – Agglomération dense</b>
<b>UC</b>	<b>Extension du centre – Agglomération moins dense</b>
UC1	Secteur de densité moyenne
UC1a	Secteur de densité moyenne en assainissement autonome
UC2	Secteur de densité plus faible
UC2a	Secteur de densité plus faible secteur en assainissement autonome
<b>UE</b>	<b>Zone affectée principalement aux activités économiques</b>
UE1	Secteur d'activités médicales, sanitaires et sociales, paramédicales, de formation et d'enseignement
<b>2AU</b>	<b>A Urbaniser– Zone réglementée- densité moyenne</b>
<b>A</b>	<b>Zone agricole</b>
A1	Zone agricole stricte
<b>N</b>	<b>Zone naturelle stricte de protection de la nature</b>
NJ	Zone naturelle de jardins familiaux
NJa	Secteur de jardins familiaux sans abri de jardin soumis à l'aléa inondation

## I – LE ZONAGE DU RISQUE INONDATION

### 1. Le territoire est concerné par des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par débordement, par ruissellement pluvial et par l'aléa érosion des berges déterminés par :

Le PPRi bassin aval du Gardon de Sanilhac-Sagriès approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 septembre 2016 définit les aléas, les enjeux, le zonage réglementaire et les modalités de prise en compte du risque (voir annexe 6- Servitudes d'utilité publique-PPRi : rapport de présentation, règlement, résumé non technique, documents graphiques : cartes d'aléa, d'enjeux, zonage réglementaire).

### 2. Le territoire est également concerné par des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement pluvial

Sur Sanilhac- Sagriès, la connaissance du risque hydraulique des zones inondables par ruissellement résulte d'études par approche hydro géomorphologique du BURGEAP et du SMAGE des Gardons (voir annexe 6.7.1).

Une expertise, qui porte sur le secteur aval de la combe des Colières et combe de Marques Pierres à Sagriès, a été réalisée en décembre 2014 suite à la crue du 14 octobre 2014, par le SMAGE des Gardons à partir de l'étude hydraulique générale de ruissellement réalisée par BURGEAP et de l'analyse des dégâts occasionnés par cet évènement climatique exceptionnel pour proposer des pistes d'actions à conduire dans en vue de prévenir et réduire le risque à terme. Cette expertise a conclu que le PLU doit tenir compte des risques de ruissellement corroborés par les événements de septembre 2002 et octobre 2014.

Le BURGEAP a procédé en septembre 2015 à la suite de l'étude réalisée en Septembre 2006, à une étude des zones inondables par approche hydro géomorphologique sur les secteurs de la combe de Marque Pierres (dans sa partie aval) sur Sagriès et sur le secteur de la combe dite « du chemin de Blauzac » sur Sanilhac permettant d'identifier des secteurs potentiellement à risque sur les deux combes et une enveloppe de zone inondable.

Outre, les dispositions du PPRi et à titre de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes sur les secteurs concernés, des dispositions réglementaires et des reculs de constructions indiqués aux documents graphiques (pièce 4) sont préconisées afin de mettre en sécurité les biens et les personnes et de ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement sur les secteurs concernés.

### 3. Le territoire est également concerné par des prescriptions particulières érosion de berges

En matière de risque « érosion de berges », la prise en compte de cet aléa vient se surimposer aux dispositions concernant les zones inondables par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial.

Des francs bords de 20 m (VINGT METRES) sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié. Ces francs bords représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies.

Les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles et sont classées zones non aedificandi. Elles sont indiquées aux documents graphiques (pièce 4)

**II – LES CLAUSES REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS CHAQUE ZONE AUX PROJETS NOUVEAUX**

1. Des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par débordement, ruissellement pluvial et par l'aléa érosion des berges définies par le PPRi approuvé le 16 septembre 2016 qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal. Celui-ci est annexé au titre de servitude d'utilité publique (voir annexe 6.1 : rapport de présentation, documents graphiques, règlement).

L'emprise soumise au risque inondation a été portée à titre indicatif au documents graphiques du PLU (pièce 4).

2. Des dispositions particulières s'appliquent aux zones de ruissellement pluvial

Outre les dispositions du PPRi approuvé qui identifie le ruissellement indifférencié, les principes du document PLU et risque inondation dans le Gard s'appliquent

**Lorsque seule l'hydro géomorphologie (HGM) est disponible**

Par principe de précaution, ce sont les modalités de prise en compte des risques en zone d'aléa fort qui s'appliquent dans toute la zone hydro géomorphologique (cf. tableau 1 ci-après). Localement, une connaissance complémentaire (PHE ...) peut permettre de caractériser l'aléa et de décliner les modalités de prise en compte des risques selon les principes affichés dans le tableau 1.

Aléa \ enjeux	Secteurs urbanisés Ucu et U	Secteurs peu ou pas urbanisés NU
Aléa ruissellement qualifié de FORT pour une pluie centennale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées sous condition (planchers à PHE+30cm ou en l'absence de PHE, TN+100cm)</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain dense</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>
Aléa ruissellement qualifié de MODERE pour une pluie centennale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition (planchers à PHE+30 cm ou en l'absence de PHE TN+80cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>
Aléa RESIDUEL ou Secteur EXONDE pour une pluie centennale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructible avec planchers à TN+30 cm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension d'urbanisation possible</li> <li>Constructible avec planchers à TN+30 cm</li> </ul>

Tableau 1 : Prescriptions pour les zones de ruissellement - Adaptations à la doctrine PLU et risque inondation du Gard – Source Avis de l'Etat 27/11/2016.

Outre, les dispositions du PPRi et à titre de prévention et de sauvegarde des biens et des personnes sur les secteurs : aval de la combe des Colières, de la combe de Marques Pierres à Sagriés et de la combe dite « du chemin de Blauzac » à Sanilhac, des dispositions réglementaires et des reculs de constructions indiqués aux documents graphiques (pièce 4) sont préconisées afin de mettre en sécurité les biens et les personnes et de ne pas aggraver le risque inondation par ruissellement sur les secteurs concernés.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

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

#### Extrait du rapport de présentation :

**La zone UA** est une zone correspondant au centre village de Sanilhac et au hameau de Sagriès, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Elle comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur certains secteurs : Centre – Village-Mairie, L'Enclos- Les Aubépines portés au document graphique (pièce 4).

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis au **risque inondation par débordement** et au **risque inondation par ruissellement** voir PPRI approuvé (annexe 6.1), Titre I du règlement et pièce 4.

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

#### Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôt ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . Les installations classées excepté celles autorisées à l'article UA2 ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, sont interdites** : dans le secteur de l'OAP 2 du « Centre-ville Mairie », repéré au document graphique, les opérations d'aménagement et de construction de moins de 1 500m<sup>2</sup> (MILLE CINQ CENTS METRES CARRES) de surface de plancher. et dans le secteur de l'OAP 3 de l'Enclos- les Aubépines, repéré au document graphique, les opérations d'aménagement et de construction de moins de 1 200m<sup>2</sup> (MILLE DEUX CENTS METRES CARRES) de surface de plancher.

**En outre**, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement et ruissellement repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions du PPRI approuvé et du Titre I du présent règlement.

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).
- . Les installations classées soumises à déclaration.

En outre, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement et ruissellement repérés au document graphique et nonobstant les restrictions imposées par les articles précédents, les occupations et utilisations du sol admises en zone UA sont soumises aux dispositions du PPRi approuvé et du Titre I du présent règlement.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UA3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### Article UA4 - Desserte des terrains par les réseaux

##### **. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **. Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

###### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels, en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

##### **. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article UA5 - Superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

**Toutefois**, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Pour les bâtiments implantés à l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 20 m (VINGT METRES) par rapport à la voie.

**Toutefois**, des implantations différentes peuvent être imposées :

- . Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsqu'il existe une servitude de passage, ou de toute autre nature vers un terrain situé à l'arrière pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé.
- . pour les piscines
- . Pour les annexes de 15m<sup>2</sup> (QUINZE METRES CARRES) maximum.

**Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UA9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

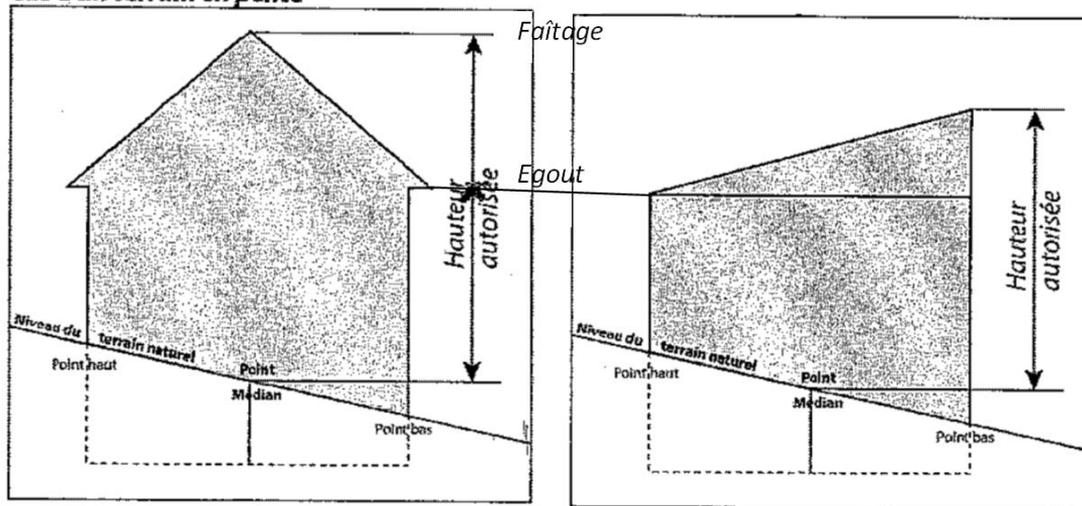
La hauteur des constructions à édifier mesurée à partir du terrain naturel est égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 12 m (DOUZE METRES) à l'égout du toit ou acrotère, et une hauteur totale de 15 m (QUINZE METRES).

Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.

En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.

**Cas d'un terrain en pente**



**Toutefois :**

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements collectifs ou d'intérêt général en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

**Adaptation au terrain**

Toute construction doit prendre en compte la topographie du terrain naturel d'implantation : la construction doit s'intégrer dans la pente et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

### **Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants (par exemple : encadrements en pierre taillée des ouvertures)

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes ;

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Les ouvertures**

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1 et doivent éviter les répétitions systématiques et les symétries excepté en cas d'affirmation d'une architecture marquée du projet.

Pour les constructions existantes, le percement d'une ou plusieurs ouvertures supplémentaires doit être privilégié à l'agrandissement des ouvertures existantes.

### **Les toitures**

Les toitures doivent être en tuiles « canal », romane ou assimilées avec une pente de toit qui doit être entre 30 et 40 %.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou procédés nécessaires à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou nécessaires à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisées à condition de ne pas 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. Ils doivent être intégrés dans le volume ou dans la composition d'ensemble de la construction.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

### **Les matériaux et revêtements**

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu, utilisé selon leurs propres qualités et à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région :

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement.

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être de forme simple et les murs de clôture enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,50 m (DEUX METRES CINQUANTE) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées ***excepté dans les secteurs soumis au risque inondation*** :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m (UN METRE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- soit d'un mur plein.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation la création ou la modification de clôtures et de murs :***

- est limitée aux grillages à larges mailles c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES) de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- la clôture peut être édifiée sur un mur bahut de 40 cm (QUARANTE CENTIMETRES) de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### **Les locaux à ordures ménagères**

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

## **Article UA12 - Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
  
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
  - Etablissements du 1<sup>er</sup> degré : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du 2<sup>ème</sup> degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé de 4 m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher entamée ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

**Exceptionnellement**, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m (TROIS CENTS METRES) du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

**Article UA13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés, en espaces paysagés ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## ZONE UB

---

### SECTION I

#### NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

**Extrait du rapport de présentation :**

**La zone UB** est une zone d'extension du centre village de Sanilhac, affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se caractérise par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat individuel dense.

Elle comporte des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs : Nord Village-Les Aires, L'Enclos-les Aubépines portés au document graphique (pièce4).

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières « recul des constructions » pour les secteurs soumis au **risque inondation par ruissellement** voir PPRI approuvé (annexe 6.1), Titre I du règlement et pièce 4.

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

#### Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . Les installations classées excepté celles autorisées à l'article UA2 ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, sont interdites** : dans le secteur de l'OAP 3 de l'Enclos- les Aubépines, repéré au document graphique, les opérations d'aménagement et de construction de moins de 1 200m<sup>2</sup> (MILLE DEUX CENTS METRES CARRÉS) de surface de plancher.

**En outre**, dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions du PPRI approuvé et du titre I du présent règlement.

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liés à condition que cette création n'aille pas à l'encontre de la vocation de la zone ;
- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).
- . Les installations classées soumises à déclaration.

De plus, dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement repérés au document graphique et nonobstant les restrictions imposées par les articles précédents, les occupations et utilisations du sol admises en zone UB sont soumises aux dispositions du PPRi approuvé et du titre I du présent règlement.

En outre, sont interdits dans les secteurs de francs-bords de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 20m (VINGT METRES) des berges.

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article UB3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### **Article UB4 - Desserte des terrains par les réseaux**

##### **. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **. Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

###### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

##### **. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article UB5 - Superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...)
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite (par exemple : cheminement extérieur, rampe d'accès) ;
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- Pour les autres constructions (y compris les piscines) dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50m (TROIS METRES CINQUANTE).

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UB9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UB10 - Hauteur maximale des constructions**

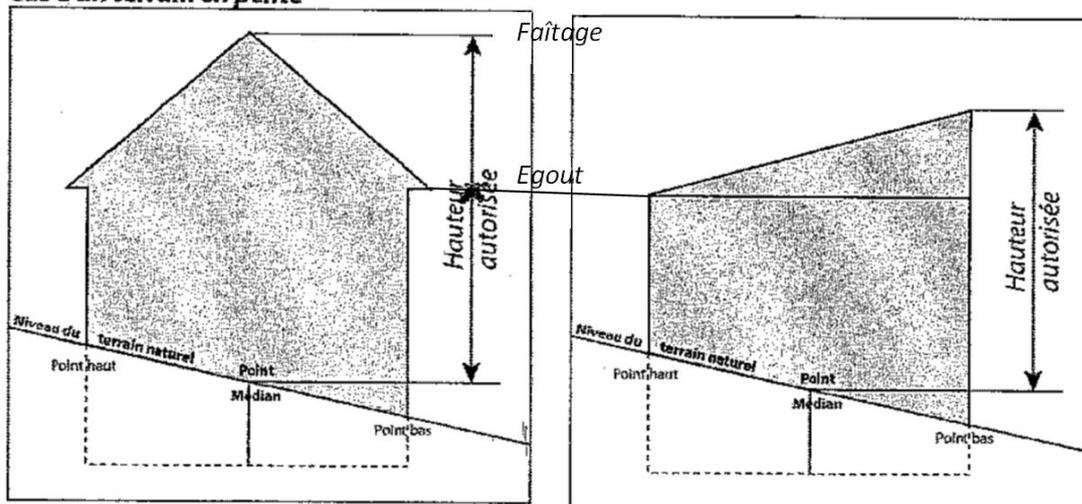
La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) de hauteur de façade à l'égout du toit ou l'acrotère et 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

- Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.
- En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

## PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT

- Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, la faîçage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous

### Cas d'un terrain en pente



### Toutefois :

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements collectifs ou d'intérêt général en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

### Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

En outre, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessous à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

### Adaptation au terrain

Toute construction doit prendre en compte la topographie du terrain naturel d'implantation : la construction doit s'intégrer dans la pente et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

## **PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT**

---

### **Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants (par exemple : encadrements en pierre taillée des ouvertures)

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Les antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Les ouvertures**

Les percements des façades doivent être à dominante verticale nette (hauteur dominant la largeur dans un rapport compris entre 1,5/1 et 2/1) et doivent éviter les répétitions systématiques et les symétries excepté en cas d'affirmation d'une architecture marquée du projet).

Pour les constructions existantes, le percement d'une ou plusieurs ouvertures supplémentaires doit être privilégié à l'agrandissement des ouvertures existantes.

### **Les toitures**

Les toitures doivent être en tuiles « canal », romane ou assimilées avec une pente de toit qui doit être entre 30 et 40%.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaires à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou nécessaires à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisées à condition de ne pas 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. Ils doivent être intégrés dans le volume ou dans la composition d'ensemble de la construction.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées pour les constructions d'une hauteur minimale de 9m (NEUF METRES).

### **Les matériaux et revêtements**

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu, utilisé selon leurs propres qualités et à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi.

## **PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région :

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baie saillants doivent être et rester enduits.

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être de forme simple et les murs de clôture enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées **excepté dans les secteurs soumis au risque inondation** :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur d'une hauteur maximale de 1 m (UN METRE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation la création ou la modification de clôtures et de murs :***

- est limitée aux grillages à larges mailles c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES) de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- la clôture peut être édifiée sur un mur bahut de 40 cm (QUARANTE CENTIMETRES) de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### **Les locaux à ordures ménagères**

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

## **Article UB12 - Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;

## **PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT**

- . Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
  - Etablissements du 1er degré : 1 (UNE) place de stationnement par classe.
  - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

### **Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour le commerce et l'artisanat un emplacement égal à 2m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- . Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de bureau, artisanale ou commerciale.

### **Article UB13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## ZONE UC

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

#### Extrait du rapport de présentation :

**La zone UC** située à Sanilhac et Sagriès est une zone affectée principalement à l'habitat individuel, ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu.

Elle comporte deux secteurs :

- . Un secteur UC1, dans lequel les constructions sont de densité moyenne ;
- . Un secteur UC2 plus aéré, zone de transition avec les zones naturelles ou agricoles.

Et deux sous-secteurs : UC1a et UC2a dans lesquels pour des raisons techniques l'assainissement autonome est autorisé.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection autour de la station d'épuration (recul des constructions, habitations et bâtiments recevant du public de 100 mètres à partir de la clôture).

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières au titre du PPRI pour les secteurs soumis au **risque inondation par débordement** et au **risque inondation par ruissellement** (voir PPRI approuvé en annexe 6.1. Titres I du règlement et pièce 4).

Pour les secteurs **d'érosion des berges** sont imposés des francs bords non aedificandi situés à 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (Titre I et pièce 4).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

#### Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- . Toutes constructions à moins de 100 mètres (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration ;
- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les commerces ;
- . L'hôtellerie ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . Les installations classées excepté celles autorisées à l'article UA2 ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

**De plus**, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement, ruissellement et érosion des berges repérés au document graphique, les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents restent néanmoins soumises aux dispositions du PPRi approuvé et au Titre I du présent règlement.

**En outre, sont interdits dans les secteurs de francs-bords** de part et d'autre des berges des cours d'eau ou d'un fossé cadastré les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes situées à moins de 20m (VINGT METRES) des berges.

#### **Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone hors secteur soumis au risque inondation et hors secteurs de francs-bords :**

- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.
- . Les installations classées soumises à déclaration ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).

**En outre**, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement et ruissellement repérés au document graphique et nonobstant les restrictions imposées par les articles précédents, les occupations et utilisations du sol admises en zone UC sont soumises aux dispositions du PPRi approuvé et du Titre I du présent règlement.

---

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

#### Article UC3 - Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### Article UC4 - Desserte des terrains par les réseaux

##### . Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### . Assainissement

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

**Toutefois**, dans les sous-secteurs UC1a et UC2a, pour les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement :

- Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ;
- Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif (étude de zonage d'assainissement) un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ;

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement à celui-ci de l'ensemble des constructions et locaux est obligatoire.

## PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT

### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

#### **. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

### **Article UC5 - Superficie minimale des terrains**

Sans objet

### **Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'axe des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance peut être exceptionnellement réduite :

- . Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...), pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- . Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite (par exemple : cheminement extérieur, rampe d'accès) ;
- . Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

### **Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit  $H/2$  supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- . Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite (par exemple : cheminement extérieur, rampe d'accès) ;
- . Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- . Pour les autres constructions (y compris les piscines) dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE).

**Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UC9 - Emprise au sol**

**En UC1**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % (VINGT POUR CENT).

**En UC2**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 10 % (DIX POUR CENT).

**Article UC10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m (SIX METRES) en façade à l'égout du toit ou l'acrotère et 8 m (HUIT METRES) de hauteur totale.

**Toutefois :**

- . La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- . Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UC11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

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

En outre, une composition architecturale contemporaine peut néanmoins être admise et justifier l'utilisation de matériaux non visés ci-dessous à la condition que le projet architectural réponde aux critères cumulatifs suivants :

- . L'expression architecturale doit exclure tout anachronisme, pastiche ou compromis de style ;
- . Les matériaux apparents, de façade ou de couverture, doivent être de grande qualité.

**Adaptation au terrain**

Toute construction doit prendre en compte la topographie du terrain naturel d'implantation : la construction doit s'intégrer dans la pente et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

**Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants (par exemple : encadrements en pierre taillée des ouvertures)

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes ;

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

## PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT

---

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, doivent être de forme simple.

Un seul dispositif de captage de télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

### Les toitures

Les toitures doivent être en tuiles « canal », romane ou assimilées avec une pente de toit qui doit être entre 30 et 40%.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou procédés nécessaires à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou nécessaires à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisées à condition de ne pas 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. Ils doivent être intégrés dans le volume ou dans la composition d'ensemble de la construction.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### Les matériaux et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu, utilisés selon leurs propres qualités et à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### Les clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple et les murs de clôture enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées **excepté dans les secteurs soumis au risque inondation** :

- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m (UN METRE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- . soit d'une haie composée d'essences locales ;
- . d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation la création ou la modification de clôtures et de murs :***

- est limitée aux grillages à larges mailles c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES) de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- la clôture peut être édifée sur un mur bahut de 40 cm (QUARANTE CENTIMETRES) de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

**Les locaux à ordures ménagères**

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

**Article UC12 - Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire ;
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
  - Etablissements du 1er degré : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 1m<sup>2</sup> (UN METRE CARRE) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, 1 (UN) emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

## **PLU DE SANILHAC SAGRIES REGLEMENT**

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de bureau, artisanale ou commerciale.

### **Article UC13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux. Ils représentent au moins 40% (QUARANTE POUR CENT) de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## ZONE UE

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

#### **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone UE** située à l'Est de Sanilhac est affectée principalement aux activités économiques non polluantes : elle accueille des commerces, de l'artisanat, de l'hôtellerie et des bureaux.

Elle comporte **un secteur UE1**, au Nord-est du centre village de Sanilhac, dédié principalement aux activités médicales, sanitaires et sociales, paramédicales, de formation et d'enseignement.

Elle est concernée par un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation « Zones d'activités » au sud –est de Sanilhac porté au document graphique (pièce4).

Toutes les activités, hors les Installations Classées de Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à leur propre réglementation, devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur relatives à la lutte contre les bruits du voisinage (décret du 31 août 2006, arrêté préfectoral du 11 juillet 2008,)

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

#### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- . Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2 ;
- . Les constructions à usage industriel ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les entrepôts qui ne sont pas liés à la vocation de la zone ;
- . Les installations classées excepté celles autorisées à l'article UE2 ;
- . Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
- . Les carrières ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques).

#### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.

## **PLU DE SANILHAC SAGRIES**

### **REGLEMENT**

---

- . Les constructions à usage d'habitat nécessaires au fonctionnement et la surveillance des établissements et des services qui sont directement liés à l'activité principale, dans la limite d'une surface de plancher maximale de 70 m<sup>2</sup> (SOIXANTE DIX METRES CARRES), dans le volume de la construction, à raison d'un logement par unité foncière ;
- . Les dépôts et les entrepôts nécessaires à l'exercice des activités et liés à la vocation économique du secteur ;
- . Les installations soumises à déclaration et liée à l'activité autorisée dans la zone UE et le secteur UE1 ;
- . les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).

#### **Et en outre, dans le secteur UE1 :**

- . Les constructions à usage d'habitat directement liées à l'activité principale de la zone ;
- . Les restaurants liés aux activités existantes.

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article UE 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### **Article UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

##### **. Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **. Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

###### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

##### **. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article UE 5 : superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m (CINQ METRES) de l'axe des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 5 m (CINQ METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m (CINQ METRES), soit  $H/2$  supérieure ou égale à 5 m (CINQ METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 m (CINQ METRES) de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite.

**Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60 % (SOIXANTE POUR CENT).

**Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions**

**Dans l'ensemble de la zone UE**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m (DIX METRES) de hauteur totale.

**Toutefois**, une hauteur différente est admise pour les éléments ponctuels de superstructure nécessaires et liés à l'activité autorisée et tels que silos, châteaux d'eau, cheminées, avec une hauteur totale maximale autorisée de 15m (QUINZE METRES).

**Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

### **Les toitures**

Les toitures d'une pente inférieure à 10 % (DIX POUR CENT) sont obligatoirement délimitées par un acrotère filant horizontal.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans 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.

### **Les clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### **Aménagement des abords des constructions**

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par un dispositif paysagé ou des plantations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Les dépôts et stockages hors bâtiment, doivent être visuellement protégés d'une haie végétale ou d'un dispositif paysager.

### **Locaux à ordures ménagères**

Toute construction doit comporter à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale.

### **Stockage des déchets d'activités**

Toute aire de stockage doit être réalisée sur une surface étanche en rétention, se situer sur l'emprise du terrain, être proportionnée à l'activité exercée, disposer d'un point d'eau et se raccorder après traitement approprié au réseau d'assainissement eaux usées.

En cas de stockage en conteneur des déchets liés à l'activité exercée sur le terrain, toutes dispositions doivent être prises pour assurer leur intégration au site et pour éviter la dispersion des déchets stockés.

**Article UE 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- Habitat lié et nécessaire à l'activité de la zone : 2 (DEUX) places de stationnement par logement ;
- Services liés à l'activité de la zone : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale 60 % (SOIXANTE POUR CENT) de surface de plancher.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> (QUATRE METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces et l'artisanat un emplacement égal à 2m<sup>2</sup> (DEUX METRES CARRES) pour 100m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de services, artisanale et commerciale.

**Article UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés paysagers ou en aires de jeux. Leur emprise doit représenter au moins 20% (VINGT POUR CENT) de l'unité foncière

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## ZONE 2AU

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

#### **Extrait du rapport de présentation :**

**La zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers). Elle est située à l'Est de Sanilhac sur le secteur de « Camp Vedel ».

Elle comporte une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de son périmètre porté au document graphique (pièce 4).

L'urbanisation y est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements selon les dispositions du présent règlement.

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

#### **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- . Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ;
- . L'hôtellerie, les bureaux ;
- . Les constructions à usage agricole ;
- . Les constructions à usage d'entrepôts ;
- . Les constructions destinées au gardiennage des animaux ;
- . Les installations classées excepté celles autorisées à l'article 2AU2 ;
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

#### **Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

- . Les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux ;
- . Les installations classées soumises à déclaration ;
- . Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRÉS), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...).

---

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article 2AU 3 : Desserte des terrains par les voies et accès**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

L'aménagement des accès est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

#### **Article 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux**

##### **. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

##### **. Assainissement**

###### Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial.

Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

###### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

##### **. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) de l'alignement des voies et des emprises publiques, actuel ou prévu.

**Toutefois**, cette distance de 4 m (QUATRE METRES) peut être exceptionnellement réduite :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes ou pour des motifs urbanistiques ;
- Pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite (par exemple : cheminement et rampe) ;
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Les constructions doivent être réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit  $H/2$  supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (CINQ METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- Pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite (par exemple : cheminement et rampe) ;
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- Pour les autres constructions (y compris les piscines) dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE).
- 

**Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AU 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 20 % (VINGT POUR CENT).

**Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m (SIX METRES) en façade à l'égout du toit ou l'acrotère et 9 m (NEUF METRES) de hauteur totale.

**Toutefois :**

- La hauteur totale des constructions édifiées contre les limites séparatives, est limitée à 3,50 m (TROIS METRES CINQUANTE) ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les bâtiments et les équipements publics en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.
- Pour la façade sur voie, cette hauteur à l'égout du toit s'applique en tout point de la façade.
- En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

**Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

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

**Adaptation au terrain**

Toute construction doit prendre en compte la topographie du terrain naturel d'implantation : la construction doit s'intégrer dans la pente et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

**Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants (par exemple : encadrements en pierre taillée des ouvertures)

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes ;

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, doivent être de forme simple.

Un seul dispositif de captage de télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Les toitures**

Les toitures doivent être en tuiles « canal », romane ou assimilées avec une pente de toit qui doit être entre 30 et 40%.

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou procédés nécessaires à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, ou nécessaires à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisées à condition de ne pas 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. Ils doivent être intégrés dans le volume ou dans la composition d'ensemble de la construction.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### **Les matériaux et revêtements**

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu, utilisés selon leurs propres qualités et à l'intérieur de leur domaine spécifique d'emploi.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance.

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région :

### **Les clôtures**

Les clôtures doivent être de forme simple et les murs de clôture enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1m (UN METRE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### **Les locaux à ordures ménagères**

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

### **Article 2AU 12 : Stationnement**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

**Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :**

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation.
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- . Bureaux, artisanat, commerces : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
  - Etablissements du 1er degré 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
  - Etablissements du 2ème degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

**Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :**

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat un emplacement fermé pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement, doivent être aménagés en espaces verts plantés, paysagés ou en aires de jeux. Leur emprise doit représenter au moins 40% (QUARANTE POUR CENT) de l'unité foncière.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**ZONE A**  
**ZONE AGRICOLE**

---

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

---

**Extrait du rapport de présentation :**

**La zone A** est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles support d'une activité économique de production.

Seules y sont autorisées sous conditions les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont l'activité de production est principale. Elles sont obligatoirement justifiées par des besoins de fonctionnement liés à la création, l'adaptation et le développement de l'exploitation agricole de production.

Elle comporte **un secteur A1** dédié à la protection stricte des potentialités agronomiques biologiques et économiques des sols et à la mise en œuvre de la production agricole.

Cette zone est concernée par un périmètre de protection autour de la station d'épuration soit un recul des constructions, habitations et bâtiments recevant du public de 100 mètres à partir de la clôture (pièce 4).

Cette zone est concernée par les « zones de prudence » liées aux lignes Haute Tension/Très haute tension (HT/THT) qui font l'objet d'une inconstructibilité (voir pièce 4).

Cette zone est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis au **risque inondation par débordement**, au **risque inondation par ruissellement** (voir PPRi approuvé - annexe 6, Titre I du règlement et pièce 4) et pour les secteurs **d'érosion des berges** pour lesquels sont imposés des francs-bords non aedificandi situés à 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (Titre I du présent règlement et pièce 4).

Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)

Cette zone comporte des secteurs concernés par le **risque mouvement de terrains – cavités souterraines** (Porter à connaissance « mouvement de terrains » du 28 décembre 2010 – voir pièce 2 annexes).

---

**Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdits :**

- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

**Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement, ruissellement et érosion des berges** repérés au document graphique (pièce 4), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRi approuvé et du Titre I du présent règlement.

**De plus, toutes constructions sont interdites dans les « zones de prudence » liées aux lignes HT et THT repérées au document graphique (pièce 4)**

**En outre, sont interdits les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles :**

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions constructives et de gestion du Porter à connaissance « risques retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 (voir pièce 2 annexes).

**Et en outre, sont interdits dans les secteurs concernés par le risque *mouvement de terrains – cavités souterraines* repérés au document graphique (pièce 4.1) :**

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions du Porter à connaissance « mouvement de terrains » du 28 décembre 2010 (voir pièce 2 annexes).

#### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### Règle générale

**Seules sont autorisées en zone A hors secteur soumis au risque inondation et hors secteur de francs bords :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration ;
- Les changements de destination (repérés au document graphique- pièce 4) à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de de la station d'épuration ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration.

**Seuls sont autorisés dans le secteur A1 hors secteur soumis au risque inondation et hors secteur de francs bords:**

- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme implantées à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de de la station d'épuration ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de de la station d'épuration ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de de la station d'épuration.

Règles particulières

**Sont autorisés sous conditions en zone A et dans le secteur A1, hors secteur soumis au risque inondation et hors secteurs de francs-bords :**

- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques (pièce 4) du règlement en application des articles L.151-11 et R.151.23-.2° du code de l'urbanisme ;
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole implantées à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (CENT CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement, ruissellement et érosion des berges** repérés au document graphique (pièce 4), les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont soumises aux dispositions PPRI approuvé et du Titre I du présent règlement.

---

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article A3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et changement d'usage d'un accès existant est :

- . interdit sur la RD 979, à défaut les accès doivent être regroupés ;
- . soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur les RD112 et 212.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

### **Article A4 - Desserte des terrains par les réseaux**

#### **. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public (hors emprise des périmètres de protection rapprochée), l'alimentation en eau potable par captage privé (puits ou forage) est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- . Le puits ou forage doit être situé au minimum à 35 m (AU MINIMUM A TRENTE CINQ METRES) des limites de la propriété qu'il dessert ;
- . L'épandage des eaux résiduaires de la construction desservie doit se faire à plus de 35m ( A PLUS DE TRENTE CINQ METRES) ;
- . l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTE CINQ METRES) de rayon minimum ;
- . les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

**. Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Les rejets eaux usées non domestiques issues d'une activité économique ou professionnelle sont soumises à autorisation de l'autorité compétente. Cette autorisation peut donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique avant rejet.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, le rejet des eaux usées traitées dans le milieu doit être limité :

- . Dans les secteurs favorables (aptitude bonne) à l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ;
- . Dans les secteurs à fortes contraintes (aptitude médiocre) à l'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.
- . Dans les secteurs à contraintes majeures (inapte) l'assainissement non collectif est interdit.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, d'être polluées en raison de leur affectation, doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

**. Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article A5 - Superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Non réglementé excepté hors agglomération** pour toute nouvelle construction et comme indiqué au document graphique :

- . une marge de recul de 25m (VINGT CINQ METRES) minimum est imposée de part et d'autre de l'axe de la RD 979 ;
- . une marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum est imposée de part et d'autre de l'axe des RD 112 et 212.

**Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**

Non réglementé.

**Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article A9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article A10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- pour l'habitat (construction, extension, annexe) nécessaire à l'exploitation agricole : 8 m (HUIT METRES) maximum de hauteur totale ;
- pour les autres constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées : 9 m (NEUF METRES) maximum de hauteur totale.

**Toutefois :**

- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes ;
- Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.

**Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

**Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

### **Les toitures**

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui doit être entre 30% et 40% (TRENTE POUR CENT ET QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas 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.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

### **Les matériaux et revêtements**

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.  
Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### **Les clôtures**

L'aspect des clôtures devra s'intégrer au bâti environnant et au paysage.

Les murs de clôture doivent être enduits sur toutes leurs faces.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2, 50 m (DEUX METRES CINQUANTE) maximum.

Les clôtures doivent être constituées ***excepté dans les secteurs soumis au risque inondation*** :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m (ZERO METRE SOIXANTE) et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical ;
- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation la création ou la modification de clôtures et de murs*** :

- est limitée aux grillages à larges mailles c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES) de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- la clôture peut être édifiée sur un mur bahut de 40 cm (QUARANTE CENTIMETRES) de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

**Article A12 - Stationnement**

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

**Article A13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**TITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

**ZONE N**  
**ZONE NATURELLE**

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

**Extrait du rapport de présentation :**

*La zone N située à l'Ouest du territoire communal constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Cette zone peut accueillir une activité sylvopastorale.*

*Elle se compose de deux secteurs :*

- . Un secteur NJ dédié aux jardins familiaux comportant un sous-secteur NJa dans lequel compte tenu du risque inondation aucun abri de jardin n'est autorisé ;*

*Cette zone est concernée par un périmètre de protection autour de la station d'épuration (recul des constructions, habitations et bâtiments recevant du public de 100 mètres à partir de la clôture).*

*Cette zone est concernée par les « zones de prudence » liées aux lignes Haute Tension/Très haute tension (HT/THT) qui font l'objet d'une inconstructibilité (pièce 4).*

*Cette zone est soumise à des prescriptions particulières pour les secteurs soumis au **risque inondation par débordement**, au **risque inondation par ruissellement** (voir PPRi approuvé annexe 6.1, Titre I du règlement et pièce 4) et pour les secteurs **d'érosion des berges** pour lesquels sont imposés des francs-bords non aedificandi situés à 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés cadastrés (Titre I règlement et pièce 4).*

*Cette zone est soumise à **des prescriptions particulières en raison du risque retrait-gonflement des argiles** (Porter à connaissance « risque retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 – voir pièce 2 annexes)*

*Cette zone comporte des secteurs concernés par le **risque mouvement de terrains – cavités souterraines** (Porter à connaissance « mouvement de terrains » du 28 décembre 2010 – voir pièce 2 annexes).*

**Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- . les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.*

*Rappel : en outre, certaines occupations ou utilisations du sol peuvent être interdites par des dispositions édictées au Titre I du présent règlement.*

**Dans l'ensemble de la zone, dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement, ruissellement et érosion des berges** repérés au document graphique (pièce 4), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du PPRi approuvé (annexe 6.1) et du Titre I du présent règlement.

**De plus, toutes constructions sont interdites dans les « zones de prudence » liées au lignes HT et THT** repérées au document graphique (pièce4)

**En outre, sont interdits les secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles :**

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions constructives et de gestion détaillées en annexe du Porter à connaissance « risques retrait-gonflement des argiles » du 8 avril 2011 (voir pièce 2 annexes).

**Et en outre, sont interdits dans les secteurs concernés par le risque *mouvement de terrains* – *cavités souterraines*** repérés au document graphique (pièce 4) :

- Les travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui ne respecteraient pas les dispositions du Porter à connaissance de l'Etat « mouvement de terrains » du 28 décembre 2010 (voir pièce 2 annexes).

#### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone N excepté dans le secteur NJ et le sous-secteur NJa, et hors secteur soumis au risque inondation et hors secteurs de francs bords :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils sont implantés à plus de 100m (CENT METRES) de la clôture de la station d'épuration ;
- les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m<sup>2</sup> (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...), ainsi qu'à l'exécution des travaux autorisés et à la mise en culture des terres.

**Sont autorisés sous conditions dans le secteur NJ excepté dans le sous- secteur NJa :**

- Les abris de jardin démontables nécessaires à l'exploitation des parcelles dans les espaces de jardins familiaux, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> (SIX METRES CARRES) par lopin d'exploitation pergola (tonnelle formée de colonnes et de poutrelles à claire voie) comprise dont les 4 cotés doivent rester ouverts.

---

**SECTION II  
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article N3 - Desserte des terrains par les voies et accès**

Hors agglomération, toute création d'accès nouveau et changement d'usage d'un accès existant est :

- interdit sur la RD 979, à défaut les accès doivent être regroupés ;
- soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie sur la RD112.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

**Article N4 - Desserte des terrains par les réseaux**

**· Eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public (hors emprise des périmètres de protection rapprochée), l'alimentation en eau potable par captage privé (puits ou forage) est autorisée, dans le respect de la réglementation en vigueur :

- Le puits ou forage doit être situé au minimum à 35 m (AU MINIMUM A TRENTE CINQ METRES) des limites de la propriété qu'il dessert ;
- L'épandage des eaux résiduaires de la construction desservie doit se faire à plus de 35m ( A PLUS DE TRENTE CINQ METRES) ;
- l'adduction d'eau dite « unifamiliale » (un seul foyer alimenté à partir d'une ressource privée) est soumise à déclaration en mairie et à l'avis de l'agence régionale de la santé (qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risques de pollutions potentielles dans un périmètre de 35 m (TRENTE CINQ METRES) de rayon minimum) ;
- les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas) sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrologue agréé.

. **Assainissement**

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Le rejet des eaux usées traitées dans le milieu doit être limité. Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluvial, les rivières et les fossés est interdit même après traitement.

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif une étude de sol à la parcelle doit être réalisée :

- . Dans les secteurs favorables à l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement est autorisé;
- . Dans les secteurs à fortes contraintes à l'assainissement non collectif celui-ci est interdit ; sauf à être précédé d'une étude spécifique de faisabilité déterminant la filière, la position et le dimensionnement le plus adapté est autorisé ;
- . Dans les secteurs à contraintes majeures l'assainissement non collectif est interdit.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Les dispositions constructives et des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (par exemple : toits terrasses insuffisamment perméables, ...).

. **Gaz, électricité, télécommunications, télédistribution**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aériens sont interdits.

**Article N5 - Superficie minimale des terrains**

Sans objet

**Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Non réglementé, excepté hors agglomération** pour toute nouvelle construction et comme indiqué au document graphique :

- une marge de recul de 25m (VINGT CINQ METRES) minimum est imposée de part et d'autre de l'axe de la RD 979 ;
- une marge de recul de 15m (QUINZE METRES) minimum est imposée de part et d'autre de l'axe de la RD 112.

**Article N10 - Hauteur maximale des constructions**

**Dans l'ensemble de la zone hors secteur NJ :**

- la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m (SIX METRES) pour la hauteur de façade des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m (NEUF METRES) pour la hauteur totale.

**Dans le secteur NJ hors sous-secteur NJa :**

- la hauteur maximale des abris de jardins y compris pergola est de 2, 80 m (DEUX METRES QUATRE VINGT) entre le plancher et le faitage.

**Article N11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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.

**Les façades**

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

**Les toitures**

***Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur NJ***

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit qui doit être entre 30% et 40% (TRENTE POUR CENT ET QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas 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.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

***Dans le secteur NJ excepté dans le sous-secteur NJa***

La toiture à une ou deux pentes, ayant une inclinaison minimale de 30% devra être recouverte par ordre de préférence soit de tuiles, soit en bardeaux d'asphalte couleur tuile. Tous les autres matériaux sont prohibés.

La pergola peut être couverte d'une claie à ombrer amovible de type bambou. Toute autre couverture telle que plastique, tôle, etc., est interdite.

### **Les matériaux et revêtements**

#### ***Dans la zone N hors secteur NJ et sous-secteur NJa :***

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nu.  
Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

#### ***Dans le secteur NJ hors sous-secteur NJa :***

Les matériaux à retenir sont le bois d'une épaisseur maximum de 7 cm (SEPT CENTIMETRES) et la pierre. Pour les abris existants, les murs doivent être enduits d'un crépi couleur pierre.

L'édicule de l'abri de jardin doit s'intégrer aux espaces environnants et rester d'aspect rustique.  
Sont interdits les tôles, le béton (y compris dalle), les parpaings, les matériaux de récupération et notamment pour la pergola barre de fer, vestiges de plomberie, etc.

### **Les clôtures**

L'aspect des clôtures devra s'intégrer au bâti environnant et au paysage.  
Les clôtures et les piliers des portails ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées **excepté dans les secteurs soumis au risque inondation :**

- soit d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'un dispositif à claire-voie, grille ou grillage à barreaudage vertical doublé ou non d'une haie.

***Dans les secteurs soumis au risque inondation la création ou la modification de clôtures et de murs :***

- est limitée aux grillages à larges mailles c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm (CINQ CENTIMETRES) de façon à permettre le libre écoulement des eaux ;
- la clôture peut être édifiée sur un mur bahut de 40 cm (QUARANTE CENTIMETRES) de hauteur maximale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

### **Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article N13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges repartis de façon homogène sur l'ensemble de l'aire, à raison d'un arbre pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

\*\*\*