

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BERRIAC

---

## Dossier de modification n°1

---

### PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

**UrbaDoc**

Tony PERRONE

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

---

PLU APPROUVE	7 août 2012
PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION	10 juillet 2014
ENQUETE PUBLIQUE	6 octobre 2014 au 5 novembre 2014
MODIFICATION APPROUVEE	5 décembre 2014

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

## Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

## Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme (L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme) concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

## Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uca, Ucb, Ud et Ue)
- des zones à urbaniser (AUa, AUec, AUo et AUoec)
- des zones naturelles (N, Na et Nc)
- des zones agricoles (A, Ah1 et Ah2)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

## Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des zones du présent PLU.

#### Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

#### Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais pour chaque lot après division (Art R123-10-1).

#### Article 9) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 10) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa***

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur AUa est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine dans laquelle elle s'inscrit.

### Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.  
Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...)

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuse pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

#### **4) Conditions d'aménagement**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'urbanisation devra être réalisée selon une opération concernant l'ensemble du secteur ou selon un projet urbain partenarial.

Les opérations devront comporter la densité minimale de construction inscrite dans les OAP.

#### **5) Application de l'article R123-12**

Pour toute opération de construction comportant au moins dix lots ou logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux.

### **Article AUa3) ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Condition de réalisation des accès et des voiries – OAP N°1**

La desserte du projet sera assurée par une voie de desserte structurante de 6m minimum de largeur prenant appui sur la VC n°5. Les voies de desserte secondaires auront une largeur minimale de 4m.

#### **3) Condition de réalisation des accès et des voiries – OAP N°2**

La desserte du projet sera assurée par une voie de desserte structurante de 4m minimum de largeur prenant appui sur la VC n°1. Elle devra permettre le raccordement à la zone AUa autour d'un espace partagé. Les accès aux lots se feront à partir de la voie de desserte à créer.

#### **4) Accessibilité des moyens de secours**

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès à créer doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques sont celle d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8

mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle avec les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

#### Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2) Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain est obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

##### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

##### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement en souterrain au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### **5) Collecte des déchets**

Pour toute opération impliquant l'obtention d'un permis d'aménager, l'aménagement d'une aire de collecte pourra être exigé.

##### **6) Réseau numérique**

L'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires à la desserte en réseau numérique.

##### **7) Défense contre l'incendie**

**Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

**Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent le long des voiries de desserte à créer et des voiries publiques existantes.

**2) Règle d'implantation**

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

**3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- en cas d'impossibilité technique.

## Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### **2) Cas particuliers**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Les annexes d'habitation implantées en limite séparative ne pourront excéder une longueur de 7m par limite séparative.

## Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

### **2) Condition de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1) Généralités :**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

### **3) Règles**

#### **Teintes :**

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

#### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

#### **Clôtures :**

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

### Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

### Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### **1) Stationnement réalisé sur la parcelle**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2) Stationnement ouvert au public**

Non réglementé

### Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

#### **1) Espaces libres**

Pour chaque lot d'habitation, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

Le long de la VC n°5, comme matérialisé sur les orientations d'aménagement et de programmation, une bande plantée de haies mélangées de 5 m minimum de largeur devra être réalisée.

La zone de traitement des eaux pluviales existante en marge de la VC n°5 et matérialisée sur les orientations d'aménagement et de programmation sera laissée libre de tout aménagement à l'exception des aménagements nécessaires à la desserte.

En limite Ouest avec la zone agricole, comme matérialisée sur les orientations d'aménagement et de programmation, une bande plantée de haies mélangées et d'arbres de haute tige de 3m minimum de largeur devra être réalisée.

#### **2) Prévention des incendies de forêts**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### Article AUc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A ou agricole délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables.

Elle comporte un sous-secteur Ah1 qui identifie l'habitat diffus en zone agricole.

Elle comporte un sous-secteur Ah2 qui identifie une zone constructible à vocation d'habitat, actuellement non desservie par l'assainissement collectif.

#### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

##### **En zone A et Ah1 :**

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisée à l'article 2

##### **En zone Ah2 :**

###### Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables. Les hauteurs de planchers des constructions autorisées devront être situées au-dessus des plus hautes eaux connues.

Les 3 types de constructions autorisées sous condition(s) dans la zone A sont les suivantes :

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles ou à l'élevage
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### **En zone Ah1 :**

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Ah1 sont les suivantes:

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l'existant.
- Les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- Le changement de destination des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU à condition que la nouvelle destination soit compatible avec la vie urbaine
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU

### **En zone Ah2 :**

Les constructions autorisées sous condition(s) dans la zone Ah2 sont les suivantes :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et de bâtiments publics est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions voisines.

### Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Les nouveaux accès directs sur les routes départementales sont interdits.

### **Accessibilité des moyens de secours :**

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès à créer doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques sont celle d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;

- Sur largeur  $S = 15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle avec les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement :  $80 \text{ N/cm}^2$  sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

#### Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Cette zone relevant de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

##### Electricité - téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

##### Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux répondant, en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir  $120 \text{ m}^3$  d'eau utilisables en 2 heures sera aussi admis.

#### Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de terrain lorsque la construction à usage d'habitation projetée est reliée à l'assainissement collectif. A défaut, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

## Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### En zone A et Ah1 :

Les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitat
- 20 mètres de l'axe des routes départementales pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe de toutes les autres voies publiques ou privées communes existantes ou projetées

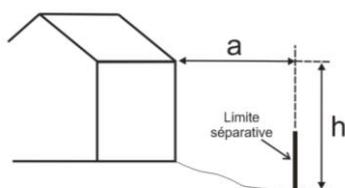
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants qui initialement, ne respectaient pas cette règle. Dans ce cas le recul existant pourra être conservé pour les extensions et surélévations.

### En zone Ah2 :

Les constructions pourront être réalisées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5m de l'alignement.

## Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En zone Ah et Ah1 :



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau.

### En zone Ah2 :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2 mètres minimum de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).
- Dans le cas de la construction de nouvelles annexes d'habitation implantées en limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m par limite séparative.

## Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### **En zone A et Ah1 :**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que les distances les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

### **En zone Ah2 :**

Non réglementé.

## Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit. La hauteur des toitures terrasses est réglementée par rapport à l'acrotère.

Cette hauteur est portée à 8 mètres pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

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

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

## Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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.

### **En zone A et Ah1 :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.  
Les clôtures seront obligatoirement réalisées à partir de haies végétales.

### **En zone Ah2 :**

#### **Teintes :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

**Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

**Clôtures :**

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement de 1.50 mètres minimum. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

**Annexes:**

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m<sup>2</sup>.

Article A12) **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**En zone A et Ah1 :**

Non réglementé

**En zone Ah2 :**

Il est exigé une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, en considérant le cas le plus favorable pour le pétitionnaire.

Article A13) **ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES  
ET PLANTATIONS**

**1) Prévention des incendies de forêts**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Article A14) **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé