

département de l'ARIEGE

COMMUNE DE

SOULAN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE MODIFICATION

SIMPLIFIEE

REGLEMENT ECRIT

REALISE PAR : bureau d'études ADRET Environnement
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-47-47-54-72
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



Michel ICART
Maire de Soulan

APPROUVE LE 9/12/2021

SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 2 : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	5
ARTICLE 6 : EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL	7
ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	7
 T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES	 8
ZONE UA	9
ZONE UB.....	15
ZONE AU1	21
ZONE AU2.....	27
ZONE AUL.....	33
ZONE A	39
ZONE N	45

T I T R E - I - D I S P O S I T I O N S

G E N E R A L E S

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants¹ :

Article R.111-2 :

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

¹ Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Article R111-4

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

Article R*111-15

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

Article R111-21

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU comporte :

- Des zones urbaines (U)
- Des zones à urbaniser (AU1, AU2, AUL)
- Une zone agricole (A)
- Une zone naturelle et forestière (N)

Ces zones sont repérées sur les documents graphiques par leurs indices respectifs et délimités par un tireté.

Le territoire couvert par le PLU comporte également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont numérotés et détaillés dans une liste (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) et sont repérés sur les documents graphiques par une trame quadrillée ;

1. Zones urbaines :

- La zone Ua correspondant aux noyaux villageois ;
- La zone Ub correspondant aux quartiers récents où le niveau d'équipement permet la densification

2. Zones à urbaniser :

- La zone AU1 : zone naturelle où l'urbanisation, admettant les opérations individuelles, est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone ;
- La zone AU2 : zone naturelle où l'urbanisation possible exclusivement sous forme d'une opération d'ensemble par secteur, est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone inscrit en emplacements réservés et selon les orientations d'aménagement définies ;
- La zone AUL, correspondant au projet de parc résidentiel de loisirs de la commune,

3. Zone agricole

- La zone A : exclusivement réservée aux activités agricoles. Les bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination sont repérés par un cercle

4. Zone Naturelle et Forestière

La zone N fait l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de vestiges archéologiques ou risques naturels. La zone comprend un secteur Ne réservé à des équipements publics et un secteur Nh, concernant les constructions isolées non liées à l'agriculture et isolées dans les parties naturelle et agricole de la commune et un secteur Ne dédié aux équipements publics;

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1).

ARTICLE 5 : RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article *R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

Article *R421-2

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés.

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 111-32 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière. (

Article R421-9

Les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à deux mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface de plancher est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions répondant aux critères cumulatifs suivants :

- une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres ;
- une emprise au sol inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- une surface de plancher inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;

h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.

Les dispositions du quatrième alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes, ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

ARTICLE 6 : EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseaux divers, voies de circulation...) peuvent être autorisées sous conditions même si les installations ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ;

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique peut être autorisée sous condition après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs

T I T R E - II - D I S P O S I T I O N S

A P P L I C A B L E S A U X D I F F É R E N T E S

Z O N E S

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux noyaux villageois traditionnels (St Pierre, Buleix, Boussan, Ségalas, Ardichein, Villeneuve, Gals, Grillou et Font de Parès). Elle est essentiellement constituée de bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale. La zone est principalement dédiée à l'habitat mais peut également recevoir des services et activités compatibles avec le voisinage de l'habitat. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les installations classées et les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- Les carrières ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol soumis à déclaration sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou la prévention des risques naturels

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, à défaut un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être court-circuitable et raccordable au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue. La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public, actuel ou projeté ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant non implanté à l'alignement ;
 - o Lorsque la rue le long de laquelle la construction est implantée est très étroite (- de 3m) à condition que le retrait ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
 - o Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments non destinés à être démolis qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
 - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin, garage...) à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

1- Implantation par rapport aux limites latérales : sur une profondeur maximum de 20 m par rapport à l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales sauf s'il s'agit :

- o De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limite séparative ;
 - o De la construction de vérandas, porches, auvents...
- Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3m ;

- Au-delà d'une bande de 20m de profondeur, les façades et pignons doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m. L'implantation sur la limite n'est autorisée que pour :
 - o Les constructions annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2,5 m en limite séparative;
 - o Les constructions qui viendraient s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à la hauteur de celui-ci ;

2- Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle :

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle, les constructions de 2,5 m de hauteur maximum en limite séparative.

3- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements, agrandissements et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m, à l'exception des constructions implantées en fond de parcelle ou en limite latérale au-delà de la bande des 20m, pour lesquelles la hauteur est définie dans l'article Ua7
- Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 modèles étrangers à l'architecture locale sont interdits ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures (éléments architecturaux d'ornement) seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

1.1- Toiture :

- Les toitures doivent être à 2 ou 4 pentes ;
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence. Les couvertures traditionnelles existantes doivent être maintenues. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'une taille inférieure à 12m² (vérandas, abris de jardin...) ;
- En cas de construction neuve, les pentes de toitures et les sens de faitages doivent être en harmonie avec les constructions environnantes, en cas de rénovation, ces éléments devront être préservés sauf s'il s'agit d'améliorer la cohérence avec le bâti voisin ou de restituer un état ancien attesté ;

1.2- Façades :

- L'usage du bois en façade est autorisé ;
- Les façades enduites recevront un enduit mono-couche teinté dans la masse avec une finition gratté fin ou lissé. Les façades enduites d'origine devront être re-enduites selon les mêmes principes ou laissées en pierre apparentes ;
- Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec le bâti environnant et dans des tonalités de beige ou gris, selon la couleur du sable local ;
- Les menuiseries blanches ou de couleurs trop vives sont interdites ; les volets roulants doivent être d'aspect mat et foncé ;
- Les ouvertures des maisons de village doivent être plus hautes que larges. Seules les granges peuvent avoir les ouvertures plus larges que hautes ;

- Les encadrements de portes et de fenêtres auront un traitement différents du reste de la façade (matériau, teinte, finition de l'enduit...);

1.3- Divers :

- Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur ou intégrés dans l'épaisseur des murs de façade ;
- Les cheminées seront proches des faîtages et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte). Les cheminées existantes seront conservées ou refaites à l'identique.
- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité...

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux quartiers récents, équipés et où les dents creuses sont immédiatement constructibles. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- Les carrières ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol soumis à déclaration sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou la prévention des risques naturels

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de

l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, à défaut un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être court-circuitable et raccordable au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits

4 - Réseaux divers

Pour tous les réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), les raccordements nouveaux et la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en souterrain ;

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue. La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- Les constructions (hors garages) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans le cas d'un retrait, la construction devra être implantée dans une bande située entre 3 à 6 m de l'alignement ;
- Les garages doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement pour permettre le stationnement d'un 2ème véhicule hors de la voie publique afin de ne pas générer de risques pour les usagers de cette dernière.
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
 - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant ;
 - o A l'exception des garages, lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin...) à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 modèles étrangers à l'architecture locale sont interdits ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures (éléments architecturaux d'ornement) seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

1- Façades :

- L'usage du bois en façade est autorisé ;
- Les façades enduites recevront un enduit mono-couche teinté dans la masse avec une finition gratté fin ou lissé. Les façades enduites d'origine devront être re-enduites selon les mêmes principes ou laissées en pierre apparentes ;
- Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec le bâti environnant et dans des tonalités de beige ou gris, selon la couleur du sable local ;

- Les menuiseries blanches ou de couleurs trop vives sont interdites ; les volets roulants doivent être d'aspect mat et foncé ;

2- Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

3- Eléments techniques:

- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtages et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte)

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Constructions à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail ;
- Hôtels : une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE U~~b~~ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation principale d'habitat. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation, admettant les opérations individuelles, est subordonnée à la réalisation des équipements prévus et inscrits en emplacements réservés.

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestière ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- Les carrières ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol soumis à déclaration sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou la prévention des risques naturels;
- L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone;
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat

ARTICLE AU1 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de

l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;

- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

ARTICLE AU1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, à défaut un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être court-circuitable et raccordable au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement

ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

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

4 - Réseaux divers

Pour tous les réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), les raccordements nouveaux et la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en souterrain

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions (hors garages) implantées en front de rue peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des autres voies. Dans le cas d'un retrait, la construction devra être implantée dans une bande située entre 3 à 6 m de l'alignement ;
- Les garages doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement pour permettre le stationnement d'un 2ème véhicule hors de la voie publique afin de ne pas générer de risques pour les usagers de cette dernière.
- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet concerne la création d'une annexe (sauf garage) à une construction existante (piscine, abri de jardin...) à condition que l'implantation ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Dans une bande de 3 mètres de large tout le long de chaque limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 m au faîtage ;
- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée

ARTICLE AU1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 modèles étrangers à l'architecture locale sont interdits ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

1- Façades :

- L'usage du bois en façade est autorisé ;
- Les façades enduites recevront un enduit mono-couche teinté dans la masse avec une finition gratté fin ou lissé. Les façades enduites d'origine devront être re-enduites selon les mêmes principes ;
- Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec le bâti environnant et dans des tonalités de beige ou gris, selon la couleur du sable local ;
- Les menuiseries blanches ou de couleurs trop vives sont interdites ; les volets roulants doivent être d'aspect mat et foncé ;

2- Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;

- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies mêlant espèces caduques et pérennes, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

3- Eléments techniques:

- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtes et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte)

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Construction à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Hôtels: une place par chambre : une place par poste de travail ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AU2

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation principale d'habitat. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation ne sera possible que sous forme d'une seule opération d'ensemble par secteur, elle est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone inscrit en emplacements réservés et selon les orientations d'aménagement définies (pièce 3).

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestière ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- Les carrières ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édiflée illégalement

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol soumis à déclaration sont autorisés s'ils sont nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou la prévention des risques naturels ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas d'opérations d'aménagement concernant la totalité de chaque secteur identifié et sous réserve de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement ;
- Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat

ARTICLE AU2 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour

ARTICLE AU2 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, à défaut un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être court-circuitable et raccordable au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les

canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

4 - Réseaux divers

Pour tous les réseaux (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), les raccordements nouveaux et la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en souterrain ;

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions (hors garages) implantées en front de rue peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des autres voies. Dans le cas d'un retrait, la construction devra être implantée dans une bande située entre 3 à 6 m de l'alignement ;
- Les garages doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement pour permettre le stationnement d'un 2ème véhicule hors de la voie publique afin de ne pas générer de risques pour les usagers de cette dernière.
- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet concerne la création d'une annexe (sauf garage) à une construction existante (piscine, abri de jardin...) à condition que l'implantation ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU2 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU2 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux est fixée à 7 m ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Dans une bande de 3 mètres de large tout le long de chaque limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 m au faîtage ;
- La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée

ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 modèles étrangers à l'architecture locale sont interdits ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

1- Façades :

- L'usage du bois en façade est autorisé ;
- Les façades enduites recevront un enduit mono-couche teinté dans la masse avec une finition gratté fin ou lissé. Les façades enduites d'origine devront être re-enduites selon les mêmes principes ;
- Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec le bâti environnant et dans des tonalités de beige ou gris, selon la couleur du sable local ;

- Les menuiseries blanches ou de couleurs trop vives sont interdites ; les volets roulants doivent être d'aspect mat et foncé

2- Clôtures :

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies mêlant espèces caduques et pérennes, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

3- Eléments techniques:

- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtages et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte)

ARTICLE AU2 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Construction à usage de commerces : une place pour 25m² de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m² de surface de plancher ;
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Hôtels: une place par chambre : une place par poste de travail ;
- Restaurants : une place pour 15 m² de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU2 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes

ARTICLE AU2 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AUL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond au projet de Parc Résidentiel de Loisirs, localisé au lieu-dit « Loubrague ».

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en AUL2

La destruction ou la dégradation des murets de soutènement identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19 est interdite.

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

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique (habitats légers de loisirs), sur des emplacements de 200 m² minimum par HLL,
- Les constructions à usage d'équipement touristique (local commun, annexes techniques...)
- Les aires de jeux et leurs installations,
- Les piscines, sous réserve d'une seule piscine autorisée sur l'ensemble du site,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à l'accueil, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées ; un seul logement de ce type est autorisé pour l'ensemble de la zone
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public : le nombre de places sera adapté au projet et leur emplacement sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la vocation de la zone
- Les constructions autorisées devront prendre en compte le phénomène de ruissellement et seront soumises à une étude géotechnique de type G2AVP selon la norme NF94-500 prenant en compte l'aléa considéré (aléa

faible de ruissellement et de glissement de terrain) avec adaptation du projet en conséquence.

Au total, la surface de plancher de l'ensemble de la zone devra être inférieure à 500m², y compris le bâtiment d'accueil existant.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres.

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

2 - voirie :

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

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

La largeur minimale de la voirie est fixée à 3m et devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation.

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

Le chemin d'accès ne sera pas revêtu* (*enrobé ou autre matériau imperméable), sauf exigence technique liée à la défense incendie et selon la demande du SDIS. Les parkings prévus ne seront pas imperméabilisés.

En cas de nécessité, liée à la sécurité publique (défense contre l'incendie), la piscine pourra être desservie par une voie carrossable.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 - Principe général :

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

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux normes en vigueur.

2.2 - Eaux pluviales

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

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

3 - Electricité - Téléphone

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

ARTICLE AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 2 m des limites d'emprise de la voie.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

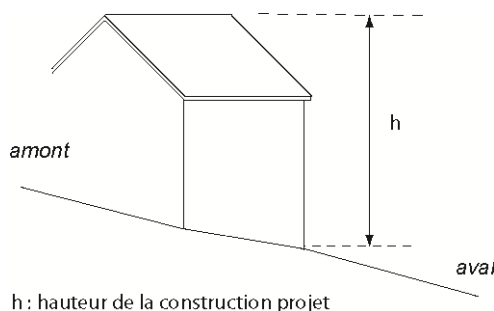
ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble de la zone devra être inférieure à 600 m², y compris le bâtiment d'accueil existant. La piscine n'est pas comprise dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aval, est fixée à 11.0 mètres en tout point du faîtage.

La hauteur maximale du local commun, comptée à partir du niveau du terrain naturel, à l'aval, est fixée à 6,0 mètres en tout point du faîtage

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et les antennes autres que paraboliques.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Rappel et recommandations :

Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

D'une manière générale, partant du constat qu'une partie du hameau de Buleix est en co-visibilité partielle avec le site, le projet devra s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage.

Par ailleurs, quelques principes gagneront à être respectés :

- × Utiliser des matériaux locaux (par exemple, en cas de soubassement en pierre, celle-ci sera du pays; ossatures en bois local etc...),
- × Mettre l'accent sur les économies d'énergie : performances d'isolation, ampoules à basse consommation, système d'Eau Chaude Sanitaire Solaire...,
- × Préférer les liaisons douces entre les constructions, le local commun, la piscine, l'aire de jeux pour enfants, mais aussi les 2 chemins existants, au sud et à l'ouest.

2 – Les règles suivantes seront respectées :

La conception des constructions fera référence aux granges foraines du Couserans : volumes simples rectangulaires ; utilisation de la pierre autorisée ; façades en bardage bois ; menuiseries et encadrements en bois... Cette référence aux granges foraines n'exclut pas la possibilité d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage et le site et faisant référence à l'architecture locale selon les points décrits dans le présent article.

✓ Couvertures : elles devront être réalisées en ardoises, ou éventuellement en tuiles mécaniques de couleur noire. Les bâtiments existants pourront conserver les matériaux d'origine. Cependant l'utilisation de bac acier ou bardeau de bois est autorisée. Dans tous les cas, notamment en cas de bac acier, il sera recherché un profil et une couleur permettant la meilleure intégration paysagère et l'inscription du projet dans l'architecture locale. Les toitures plates végétalisées sont autorisées uniquement sur les annexes

La pente sera de 80 à 100 degrés,

✓ Façades : Les façades seront recouvertes d'un bardage bois (possibilités de lames d'orientations verticales et horizontales). Le bardage devra garder sa couleur naturelle. En cas de soubassement en pierre, l'utilisation de pierres du pays est obligatoire,

✓ Ouvertures : Les encadrements, ainsi que les volets, portes et menuiseries en bois, pourront garder leur couleur naturelle ou être peints. L'utilisation de menuiseries en acier ou alu laqué est autorisée notamment dans le cadre d'un traitement contemporain des constructions. Les volets roulants ne sont pas autorisés.

✓ Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts

✓ Le talutage est autorisé à condition que la hauteur du talus n'excède pas 1.0m. La création de murets de soutènement sera privilégiée. Exceptionnellement, les talus de hauteur supérieure sont autorisés à condition que leur pente soit de l'ordre de 1 pour 1, et qu'ils soient végétalisés

✓ Capteurs solaires: en toiture comme au sol, les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au paysage. En toiture, ils seront intégrés selon le même angle d'inclinaison que la toiture. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 25m² par construction.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

◆ Recommandations :

- Enterrer la ligne électrique.
- Supprimer les pistes forestières qui avaient servi à l'exploitation de la plantation d'épicéas.
- Privilégier la création de murets de soutènement.
- Préserver le bosquet situé au sud du site (intégration paysagère).
- Ensemencer le site en prairie permanente en utilisant les graines récoltées localement.

◆ Les règles suivantes seront respectées :

- Les espaces verts et les plantations devront respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les murets présents faisant l'objet d'un repérage seront conservés.
- Talutage : il sera prévu à un pour un et les talus seront ensemencés.
- Soutènement : les gros blocs sont interdits.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 - o Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ;
 - o Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée ;
 - o Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme...) à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, dans un rayon de 50m desdits bâtiments sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée ; qu'elles soient intégrées à leur environnement ; que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation ;
 - o La construction sans fondations, d'abris simples et démontables (permettant un démontage aisé et sans laisser de traces) pour animaux non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement ;

- o Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ainsi que par la réalisation d'infrastructures routières et la prévention des risques naturels ;
- Les bâtiments d'élevage quels qu'ils soient, sont autorisés sous réserve d'être implantés à plus de 100m de toute habitation (à l'exception de celle de l'exploitant) ou de toute limite de zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU1, AU2) sauf impossibilité dûment justifiée, sous réserve de la réglementation spécifique aux bâtiments d'élevage;
- Les constructions repérées par un cercle et numérotées sur les documents graphiques, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (Art. R 123-12 CU). Les extensions modérées pourront être accordées sous réserve que celles-ci ne dénaturent pas l'intérêt architectural ou patrimonial de ces bâtiments ;
- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf),
- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 40 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La reconstruction sans changement de destination des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, que la construction détruite n'ait pas été édifiée illégalement et que la reconstruction ne génère aucun risque ;
- Dans les périmètres de protection du captage de la Souleille et de Parès, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article ci-dessus devront respecter les prescriptions et interdictions listées dans les arrêtés préfectoraux du 8/07/09 et du 2/05/12 annexés au dossier de PLU.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue.
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 25m de l'axe de la RD 618, cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions ;
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 15m de l'axe des routes départementales de 4^{ème} catégorie (RD 3, 217 et 317), cette distance est ramenée à 10 m pour les autres constructions ;
- Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des autres voies publiques ;
- Une implantation différente peut être admise :
 - o Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
 - o Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 50 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m².

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m ;
- La hauteur maximale des bâtiments techniques est fixée à 10m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 modèles étrangers à l'architecture locale sont interdits ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures (éléments architecturaux d'ornement) seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions ;
- L'aspect des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage environnant ;
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte ;
- L'usage du bois en façade est autorisé ;
- Tout matériaux destiné à être recouvert sera obligatoirement enduit et coloré avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois ;
- Les toitures doivent être à 2 ou 4 pentes ;
- L'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un

mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;
- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.
- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtes et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte) ;
- L'usage d'éléments en bac-acier ou assimilé est autorisé pour les bâtiments techniques agricoles (toiture et façade), ils seront de teinte grise ou marron foncé. Tout autre matériau, utilisé en façade et destiné à être recouvert, sera soit enduit par un crépi de teinte grise ou beige, soit recouvert d'un bardage bois traité avec une lasure incolore ou non traité.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou, dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de vestiges archéologiques ou risques naturels. La zone comprend un secteur Nh concernant les constructions isolées dans la zone agricole et n'ayant pas ou plus de liens avec les activités agricoles, et un secteur Ne réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions dans l'article 2
- La destruction ou la dégradation des murets de soutènement identifiés au document graphique au titre de l'article L151.19

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être 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 ;
- Dans les périmètres de protection du captage de la Souleille et de Parès, les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article ci-dessus devront respecter les prescriptions et interdictions listées dans les arrêtés préfectoraux du 8/07/09 et du 2/05/12 annexés au dossier de PLU,
- L'extension mesurée des habitations existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf),

- la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine...) à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 40 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 50m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,
- **Dans le secteur Nh :**
 - o Les extensions modérées et les créations d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant ;
 - o La reconstruction sans changement de destination des constructions détruites ou démolies depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve que la destruction ne découle pas d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, que la construction détruite n'ait pas été édifiée illégalement et que la reconstruction ne génère aucun risque ;
- **Dans le secteur Ne** seules sont autorisés les constructions à usage d'équipement public et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

3 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;
- Les rejets dans les fossés routiers départementaux des eaux pluviales et des eaux usées insalubres sont interdits ;

4 - Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture ou souterrain) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille minimum des parcelles devra être compatible avec la filière d'assainissement autonome retenue.
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 25m de l'axe de la RD 618, cette distance est ramenée à 20 m pour les autres constructions ;
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 15m de l'axe des routes départementales de 4^{ème} catégorie (RD 3, 217 et 317), cette distance est ramenée à 10 m pour les autres constructions ;
- Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ;
- Une implantation différente peut être admise :

- o Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;
- o Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m;
- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations est limitée à 200m².

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes mais non compris les piscines, ne peut excéder 50 m². La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante
- La hauteur maximale des annexes à l'habitat est fixée à 3.5 m en tout point de l'égout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures (éléments architecturaux d'ornement) seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables, à la réalisation d'économies d'énergies, à l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable ou la retenue des eaux pluviales sera autorisé même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 0,8 m

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.