

Département
de la Haute-Garonne

Montaigut ur Save
Entre Save et Bouconne

Commune de Montaigut / Save

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification simplifiée

3 - PARTIE REGLEMENTAIRE

3.1 - REGLEMENT ECRIT

1^{ERE} MODIFICATION
SIMPLIFIEE :

Prescrite le :

Approuvée le :
02 octobre 2023

Exécutoire le :
02 octobre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :

soletcité

- Atelier d'urbanisme et d'architecture -
Société coopérative et participative

23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78

Courriel : contact@soletcite.com - Site internet : soletcite.com

3.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales

2

- 1 - Champ d'application territorial
- 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3 - Division du territoire en zones
- 4 - Adaptations mineures
- 5 - Equipements collectifs
- 6 - Dispositions spécifiques à certains territoires
- 7- Définitions et recommandations

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

5

DISPOSITIONS GENERALES.....2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES11

zone UA12

zone UB18

zone UC25

zone UE32

zone UL36

zone 1AU40

zone 1AUy49

zone 2AU56

zone A58

zone N63

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, L.421-4 concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

2- Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

3- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment **le Code Civil, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique et le Règlement Sanitaire Départemental.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.

Dispositions générales

- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, trois servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des espaces boisés classés (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130- 24 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme.
- des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3.1 - LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant à une zone de centre village (bâti dense et à l'alignement, immeubles de R+1).
- **La zone UB**, correspondant à une zone d'extension du village (constructions de type pavillonnaire). Cette zone comprend le secteur suivant :
 - Le secteur UBa, correspondant au quartier des « Balcon de la Save » qui ne doit pas être densifié afin de préserver les vues sur le coteau.
- **La zone UC**, correspondant aux quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.
- **La zone UE**, correspondant à des terrains pouvant supporter des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- **La zone UL**, correspondant à une zone réservée aux activités de loisirs.

3.2 - LES ZONES À URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone 1AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation principale d'habitat. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - Le secteur 1AU, correspondant à de futurs quartiers pavillonnaires, de densités faibles ;
 - Le secteur 1AUa, correspondant à de futurs quartiers pavillonnaires permettant l'accueil d'un type d'urbanisation plus dense;

Dispositions générales

- Le secteur 1AUb, permettant l'accueil d'un type d'urbanisation plus dense (maisons de ville et/ou collectifs) accompagné de services de proximité.
- **La zone 1AUy**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités.
- **La zone 2AU**, correspondant à une zone d'urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

3.3 - LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre N. la zone naturelle de la commune comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur N**, où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **Nar**, secteur de protection stricte des paysages, permettant l'aménagement d'un parc public ;
- **Ne**, secteur de protection stricte correspondant à la forêt de Bouconne où toute construction et extension est interdite.

3.4 - LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**. La zone agricole comprend les secteurs suivants :

- **Ah**, correspondant à des secteurs d'habitat diffus en zone agricole où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées.
- **Ay**, correspondant à de l'activité existante en zone diffuse.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;

Dispositions générales

- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- des voies de circulations,

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

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

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

6.1 - Les secteurs soumis au droit de préemption :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

6.2 - Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit, notamment le long de la RN 224 et de la RD 1, sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

ARTICLE 7 - DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

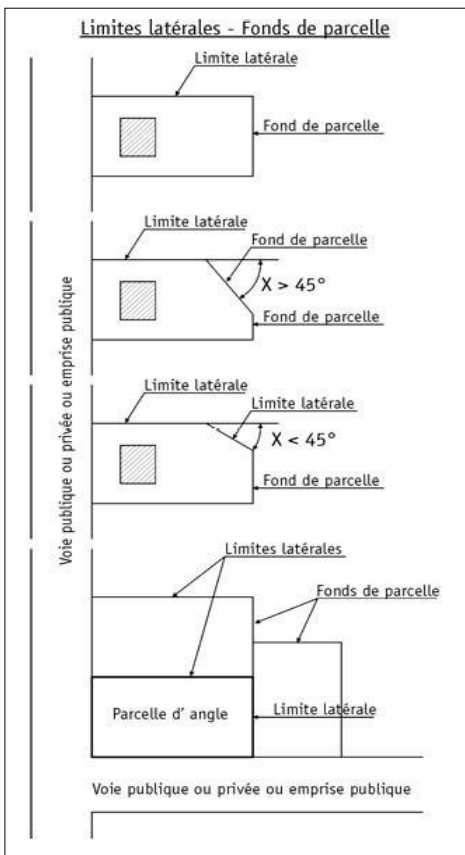
7.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

7.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.



Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Les « limites de fond de parcelle » : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celle-ci et présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques constituent donc les limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

7.3 - SURFACE DE PLANCHER DE CONSTRUCTION (S.P.D.C.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

I - Définition de la Surface de Plancher de Construction (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- **1** : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- **2** : des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- **3** : des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- **4** : des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- **5** : des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- **6** : des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- **7** : des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- **8** : d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas.

II - Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

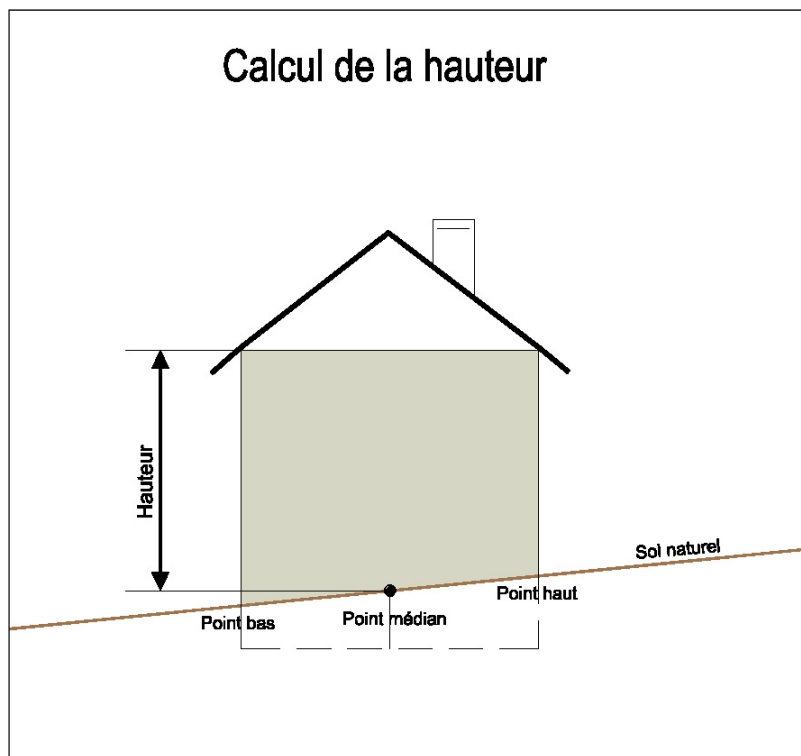
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'emmarchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres.

7.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Cas des terrains en pente (pente moyenne supérieure ou égale à 5%) : Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du sol naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

7.5 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

7.6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres ;
 - Largeur : 2 mètres ;
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

7.7 - ENTREE CHARRETIERE

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

7.8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de

Dispositions générales

l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

7-9 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond au centre aggloméré ancien. Elle est destinée à recevoir de l'habitat et des activités qui en sont le complément normal.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements industriels et entrepôts ;
2. Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
8. Les constructions à usage agricole et forestier ;
9. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UA2 alinéa 2 ;
10. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UA2 alinéa 1 ;
11. Les éoliennes.

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

- 1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent des- servir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

2.2.- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

D'une manière générale, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

2 - Construction à usage d'équipement public :

Les constructions à usage d'équipements public pourront être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

3 - Les surélévations, extensions mesurées et aménagements des constructions existantes pourront se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction devra être contiguë aux deux limites séparatives de l'unité foncière si la longueur de façade est inférieure à 10 mètres.

Si la longueur de la façade est supérieure à 10 mètres, elle devra être contiguë à une au moins des deux limites. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (mur, porche, etc...) et la construction devra être écartée de l'autre limite séparative latérale d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Sur les fonds de parcelles, les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. Si la construction annexe n'est pas implantée en limite, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur.

3- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

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

En cas de non-continuité, la distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes, aux piscines et à l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions nouvelles et des surélévations ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

Toutefois, les constructions annexes implantées sur la limite du fond de parcelle ou en limite séparative ne devront pas dépasser, à l'aplomb de cette limite, 2,50 mètres par rapport au point le plus bas du sol naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leurs forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuiles dans les tons rouges, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les couleurs vives sont proscrites.

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ; dans le cas de restauration du bâti ancien, les éléments en brique seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillage notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement et/ou les matériaux utilisés seront en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :
 - Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
 - La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social,
 - Autres constructions :
 - 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ou 3 places par logement.
 - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
 - Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Bureaux : Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface affectée à la vente.

ZONES UA

- Activités :
 - une place de stationnement par poste de travail
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
 - cinq places de stationnement par classe.
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes, et notamment les arbres de haute tige doivent être conservés.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variétés respectant les essences locales, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, desservie par les réseaux publics et notamment le réseau collectif d'assainissement est réservée à l'habitat, aux bureaux, services, commerces et équipements publics. Elle est située de part et d'autre du cœur du village, le long de la RD64 et ponctuellement de part et d'autre de la RN224, lieu-dit "Maurous".

Cette zone comprend le secteur UBa, correspondant au groupe d'habitation « les balcons de la Save » dont la densité du secteur doit s'adapter à la qualité paysagère du site (coteaux).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole et forestier ;
2. Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes.
3. L'ouverture de carrières et de gravières.
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
8. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UB2 alinéa 2 ;
9. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UB2 alinéa 1 ;
10. Les éoliennes.

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

1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès directs aux RN224 et RD17 sont interdits.

2 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

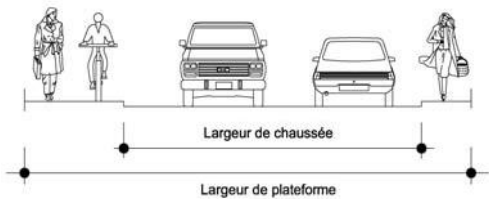
Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Voirie nouvelle :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - Largeur de plateforme :
 - 8 mètres pour les voies en impasse ;
 - 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.
 - Largeur de chaussée :
 - 5 mètres pour les voies en impasse ;
 - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas incluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres et des haies.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'assainissement devront être réalisés selon un système séparatif.

2.1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des RN224, RD1 et RD17.

2 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD64.

3 - Autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions de moins de 20m² de surface de plancher pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques à condition que :

- la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite
- l'implantation ne gêne pas la visibilité.

4 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée sous sablière.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si la hauteur de la construction à édifier sur celle-ci ne dépasse pas 2,50 mètres à l'aplomb de cette limite. Si la construction annexe n'est pas implantée en limite, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur.

ZONE UB

Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1. Toutefois, les constructions annexes implantées sur la limite du fond de parcelle ou en limite séparative ne devront pas dépasser, à l'aplomb de cette limite, 2,50 mètres par rapport au point le plus bas.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf pour les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les revêtements répondant à des critères de performance énergétique (de type bois, ...) sont également admis.

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :

- Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
- La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement social,
- Autres constructions :
 - 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ou 3 places par logement.
- Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
- Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.

- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface affectée à la vente.

- Activités (services, bureaux, artisanat) :

- une place de stationnement par poste de travail
- Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

ZONE UB

- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
 - o Dix places de stationnement par classe.
 - o Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variété de même essence locale, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des secteurs actuellement non raccordés au réseau d'assainissement collectif où l'habitat est admis avec une faible densité.

Le règlement vise à respecter l'aspect général de cette zone et à favoriser l'occupation des parcelles encore libres de construction.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier ;
2. Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé des caravanes ;
3. L'ouverture de carrières et de gravières ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Les dépôts de véhicules ;
6. Les garages collectifs de caravanes ;
7. Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
8. Les constructions à usage artisanal et commercial non prévues à l'article UC2 alinéa 2 ;
9. Les constructions à usage d'activité polluantes et nuisibles pour le voisinage non prévues à l'article UC2 alinéa 1.

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

1 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3 - Les éoliennes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisance pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès directs sur la route nationale 224 et les routes départementales n° 1 et n° 17 sont interdits.

2 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Dans le cas où une unité foncière dégage plusieurs lots, un accès unique pourra être imposé.

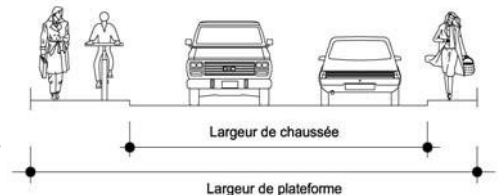
Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Voirie :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
 - Largeur de plateforme :
 - 8 mètres pour les voies en impasse ;
 - 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.
 - Largeur de chaussée :
 - 5 mètres pour les voies en impasse ;
 - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.
- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas incluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent plan.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés au moyen de techniques discrètes (souterrain, ou, éventuellement sur façades), qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 1 et n° 17 et de la route nationale n°224 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les constructions de moins de 25m² de surface de plancher pourront être implantées en limite d'emprise des voies à condition que :

- la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite ;
- l'implantation ne gêne pas la visibilité.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur calculée sous sablière.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 2,50 mètres à l'aplomb de la limite.

Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes, des piscines et de l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme et leurs matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence en tuiles de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre, sauf aménagement et extension des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :

- Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
- La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.
- Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), on pourra déroger sur la hauteur maximale des clôtures qui ne pourront dépasser en aucun cas 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social,
 - Autres constructions :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ou 3 places par logement.
 - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
 - Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Commerces : Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface affectée à la vente.
- Activités (bureaux, services, artisanat) :
 - Une place de stationnement par poste de travail
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
 - Dix places de stationnement par classe.
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces verts. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est constituée des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre

risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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 eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - électricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

4 - ordures ménagères

Les constructions neuves à auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la RN224.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des canaux d'irrigation et des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

2 - Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UL à un usage exclusif d'équipements et de loisirs. Elle est réservée à l'accueil d'aires de stationnement, d'aires de jeux et de sports, de constructions à usage d'équipement public, hôtelier et de restauration ainsi que de bâtiments d'élevage de chevaux.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UL2.

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

- Les constructions et installations, leurs aménagements et leurs extensions, à condition qu'elles soient à usage d'activités de loisirs, d'équipement, d'hôtellerie, de restauration et de stationnement.
- Les constructions liées aux activités agricoles, à condition qu'elles soient liées à l'élevage de chevaux.
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions et activités de la zone.
- Les installations classées nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, ne répondant pas aux usages d'activités de loisirs, d'équipement, d'hôtellerie, de restauration et de stationnement, à la condition qu'il n'excède pas 30% de la surface de plancher en place lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

ZONE UX

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé, les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe au présent plan. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation.

2 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction nouvelle devra 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 3 mètres.

2 - Les extensions et aménagements des constructions existantes pourront se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent avoir une distance minimale de 4 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, l'aménagement des constructions existantes et les bâtiments annexes.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel ne pourra pas excéder 12 mètres sous sablière.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variété de même essence locale, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AU est une zone naturelle située en continuité des quartiers urbanisés. Elle est destinée à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat et de commerces.

Elle comprend les secteurs suivants :

- le secteur 1AU, correspondant à de futurs quartiers résidentiels ;
- le secteur 1AUa, permettant principalement l'accueil d'habitat pavillonnaire plus dense ainsi qu'une urbanisation sous forme de maisons de ville et/ou petits collectifs avec une plus grande mixité des fonctions (commerce, habitat, ...)
- le secteur 1AUb, destiné à une urbanisation sous forme de maisons de ville et/ou petits collectifs avec une plus grande mixité des fonctions (commerce, habitat, ...)

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat respectant les orientations d'aménagements définies par le PLU.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat et qu'elles respectent les orientations d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

ZONE 1AU

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les éoliennes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Dans les secteurs 1AU a et 1AUb : les constructions et installations à condition qu'elles affectent au minimum 30 % du programme à du logement locatif conventionné et /ou agréé bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies au PLU.

2 - La création de nouvel accès direct sur la RN 224 et la RD 17 est interdit.

3 - Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4 - Voirie nouvelle :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

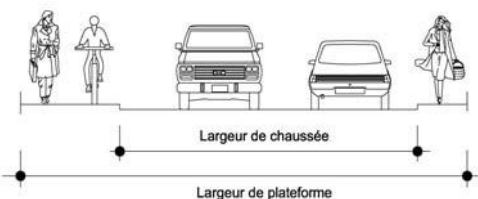
- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- Largeur de plateforme :

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
 - 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

- Largeur de chaussée :

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
 - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.



- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas in- cluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas in- cluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres et des haies.

Les voies en impasse, dès lors qu'elles desservent plus de 8 lots ou dès qu'elles sont supérieures à 55 m de longueur, doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un réseau séparatif.

2.1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera

gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet. L'infiltration devra être le mode de gestion privilégié lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Dans tous les secteurs :

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN224.
- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe du chemin Maurous.

2 - Secteurs 1AU :

- Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques.
- Les constructions de moins de 25m² de surface de plancher pourront être implantées à l'alignement des voies à condition que :
 - la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite;
 - l'implantation ne gêne pas la visibilité.

ZONE 1AU

3 - Secteurs 1AUa :

- Toute construction nouvelle devra être implantée soit :
 - à l'alignement des voies et emprises publiques,
 - à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques.

4 - Secteur 1AUb :

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance de 5 mètres de la limite des emprises publiques.

5 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AU :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si la hauteur de la construction à édifier sur celle-ci ne dépasse pas 2,50 mètres à l'aplomb de cette limite.

Dans le secteur 1AUa :

Toute construction nouvelle devra être implantée soit :

- sur les deux limites séparatives, en R+1 maximum,
- sur l'une des deux limites séparatives et observer alors un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Dans le secteur 1AUb :

Toute construction devra être implantée sur l'une ou les deux limites séparatives ou observer un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans tous les secteurs :

- Sur les fonds de parcelles, les constructions annexes peuvent être implantées en limite. Si la construction annexe n'est pas implantée en limite, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur.

ZONE 1AU

- Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les piscines et l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1. Toutefois, les constructions annexes implantées sur la limite de fond de parcelle ou en limite séparative ne devront pas dépasser, à l'aplomb de cette limite, 2,50 mètres par rapport au point le plus bas de la construction.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes et des vérandas.
- Pour les aménagements de toitures végétalisées.

ZONE 1AU

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à usage commercial ou artisanal, ou dans le cas de toitures végétalisées sous réserve de leur bonne intégration au site.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les revêtements répondant à des critères de performance énergétique (de type bois, ...) sont également admis.

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

- Hauteurs des clôtures :
 - Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
 - La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.
 - Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement social,
 - Autres constructions :
 - 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ou 3 places par logement, dont une place couverte.
 - Dans le cas de 2 places de stationnement ou plus par opération, la moitié des places devra être attenante au bâtiment principal et couverte.
 - Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, un emplacement de stationnement couvert pour bicyclette, vélomoteur et motocycles est obligatoire et doit correspondre à une étude de besoin. Cet emplacement doit être aisément accessible.
- Commerces : il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher, affectée à la vente.

ZONE 1AU

- Activités (services, bureaux, artisanat) :
 - o une place de stationnement par poste de travail
 - o Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
 - o Dix places de stationnement par classe.
 - o Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

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

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots, 10% au moins de la superficie de l'opération devra être aménagée en espace collectif, avec un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors chemins et voiries, 10% de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif. Cet espace collectif sera aménagé soit en partie centrale en liaison avec les principaux axes de desserte, soit répartis sur les différentes entrées du quartier avec un minimum de 1 000 m² d'un seul tenant.

50% au moins de ces espaces collectifs devront être traités en espaces verts, plantés d'espèces locales.

Sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface doivent être traités en espaces verts. Les espaces libres et les espaces extérieurs (accès, abords...) des constructions et installations doivent être traités et aménagés (plantations d'arbres, engazonnement, placettes...) afin d'intégrer la construction dans le paysage urbain.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole), la zone naturelle (N) et les zones urbaines déjà aménagées, une haie bocagère d'essences locales, non invasives et mélangées, de 2 mètres

ZONE 1AU

minimum de large sera plantée, afin de composer un écrin végétal entre la future zone bâtie et les espaces avoisinants.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variété de même essence locale, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 1AUy est une zone naturelle située en entrée Est de la commune, au Sud de la RN224. Elle est destinée à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble à usage principal d'activités.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du secteur correspondant.

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, agricoles et forestières ;
2. les constructions à usage d'habitation et d'entrepôts autres que celles mentionnées à l'article 1AUy2 ;
3. les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
4. le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
5. les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
7. les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les orientations d'aménagements définies par le PLU.
2. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
3. Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions et activités de la zone.
4. Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités de la zone.
5. Les éoliennes à condition qu'elles soient compatible avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès et voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies au PLU.

2 - La création de nouvel accès direct sur la RN224 est interdite.

3 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4 - Voirie nouvelle :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions minimales suivantes :

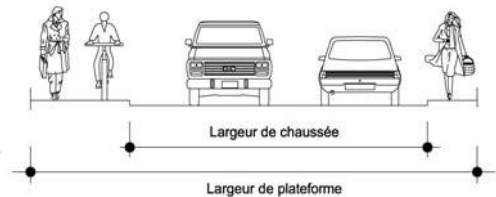
- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- Largeur de plateforme :

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
 - 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

- Largeur de chaussée :

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
 - 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
 - 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.



- s'il s'agit de voies privées communes desservant 4 lots ou plus qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
 - largeur minimale : 5 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant moins de 4 lots qui ne seront pas incluses dans la voirie publique : la largeur des voies sera étudiée au cas par cas, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres et des haies.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un réseau séparatif.

2.1 - Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

4 - Ordures ménagères :

Les constructions neuves à usage d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation sera dimensionnée et pourra évoluer en fonction du matériel de collecte des déchets.

ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN224.

2 - Autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques.

Les constructions de moins de 25m² de surface de plancher pourront être implantées à l'alignement des voies à condition que :

- la hauteur de cette construction ne dépasse pas 2 mètres à l'aplomb de cette limite.
- l'implantation ne gêne pas la visibilité.

3 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments annexes et les piscines.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage d'activités ;
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation distinctes des locaux d'activités.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Une certaine unité de style, de forme, de volumes, de proportions, de matériaux, de couleur doit être recherchée dans tout projet de construction.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Pour les constructions à usage d'habitat, les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à usage commercial, artisanal ou d'entrepôt ou dans le cas de toitures végétalisées sous réserve de leur bonne intégration au site.

4 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

5 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades.

ZONE 1AUY

- Hauteurs des clôtures :
 - Dans le cas de construction en maçonnerie, la hauteur du mur bahut ne devra pas excéder 1m.
 - La hauteur totale des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 mètre.
 - Pour les terrains en forte pente (+ de 10%), la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs

ARTICLE 1AUy 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher ou 3 places par logement.
- Commerces : il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher affectée à la vente.
- Activités (services, bureaux, artisanat) :
 - une place de stationnement par poste de travail
 - un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles qui doit correspondre à une étude de besoins.
- Equipements hôteliers et de restauration : Il est exigé une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements hospitaliers ou de santé : Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.
- Etablissements scolaires :
 - Dix places de stationnement par classe.
 - Un emplacement de stationnement couvert pour bicyclettes, vélomoteurs et motocycles.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté de variété de même essence locale, préconisées par le document de référence disponible en mairie.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation à moyen ou long terme. Les conditions de son aménagement seront fixées ultérieurement par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CON- DITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations techniques à condition qu'ils soient à usage d'équipement public et d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- RN224 :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2- Autres voies :

ZONE 2AU

Toute construction nouvelle, aménagement ou extension devra être implantée à une distance de minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées au caractère du village et conformes, par leur forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond à la zone agricole. Seules les occupations liées à l'activité agricole sont admises.

Elle est constituée de quatre secteurs :

- Le secteur Ah, correspondant à des constructions diffuses où est autorisée une extension mesurée des constructions existantes.
- Le secteur Ay, correspondant à de l'activité présente en zone diffuse.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article A2.

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

1 - Dans le secteur A :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées existantes sous réserve que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement.
- Les constructions à usage d'habitat à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires au logement des exploitants,
 - o que la construction n'excède pas 150 m² de surface de plancher,
 - o qu'une seule habitation soit autorisée par chef d'exploitation,
 - o que la construction soit localisée dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation.
- Les extensions mesurées et les aménagements à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole.

2 - Dans le secteur Ay :

les extensions et aménagements des constructions existantes dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher en place lors de l'approbation du présent plan à condition qu'elles soient à usage d'activité artisanale, de bureau ou d'entrepôt.

ZONE A

3 - Dans le secteur Ah :

- les extensions et aménagements des constructions existantes dans la limite d'une augmentation, tous les 10 ans maximum, de 30% de la surface de plancher en place lors de l'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles soient à usage d'habitat ou liées à l'activité agricole;
- les annexes des constructions existantes.

4 - Dans tous les secteurs :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès directs sur les RN224, RD1, RD64 ou RD17 sont interdits.

2 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Voirie nouvelle :

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE A

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1- RN224, RD1, RD17 et RD 64 :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des voies.

2 - Autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

3 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ZONE A

2 - Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

3 - Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions à usage d'habitat et de bureau ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra pas dépasser 12 mètres. Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être conformes, par leur forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuile de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre,

Ces règles ne sont pas applicables aux aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes et des vérandas ainsi qu'aux constructions à usage agricole.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les revêtements répondant à des critères de performance énergétique (de type bois, ...) sont également admis.

ZONE A

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades. La hauteur des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 m.

Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les plantations existantes seront maintenues.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N est une zone de protection des espaces naturels. Elle est constituée de trois secteurs :

- Le secteur N, correspondant à des constructions diffuses, où est autorisée une extension mesurée des constructions existantes.
- Le secteur Ne, zone de protection stricte des espaces naturels.
- Le secteur Nar, zone réservée à la réalisation d'un parc urbain.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article N2.

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

1 - Dans tous les secteurs :

- les constructions et installations liées aux équipements collectifs à condition de prendre en compte le risque inondation.
- dans la zone inondable de la Save jointe en annexe du présent plan, les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif, les extensions et aménagements sont autorisés dans le champ d'expansion des crues ; sauf les établissements vulnérables qui sont interdits (établissements d'enseignement, de soins, de santé et de secours) ; à la condition que :
 - o Le premier plancher soit situé à +0,30 m du sol naturel,
 - o qu'il n'y ait pas de sous-sol.

2 - Dans le secteur N :

- les extensions et aménagements des constructions existantes dans la limite d'une augmentation, tous les 10 ans maximum, de 30% de la surface de plancher en place lors de l'approbation du présent P.L.U., à condition qu'elles soient à usage d'habitat ;
- les annexes des constructions existantes.

3 - Dans le secteur Nar : les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'aménagement de l'arboretum.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Les accès directs à la RN224, à la RD1, à la RD64 ou à la RD17 sont interdits.

2 - Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Voirie :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

En l'absence du réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau quand celui-ci sera réalisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe du présent plan.

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une expertise géologique du sous-sol pourra être demandée, afin de déterminer la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre.

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour

ZONE N

une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1- RN224, RD1, RD17 et RD 64 :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des voies.

Autres voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

Les surélévations, extensions limitées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Les surélévations, extensions mesurées et aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne pourra pas dépasser 7 mètres sous sablière, soit R+1.

La hauteur des constructions liées à l'activité agricole ou à usage artisanal ne pas pourra dépasser 12 mètres.

Constructions à usage d'équipement et d'intérêt collectif : non règlementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent être conformes, par leur forme, couleurs et matériaux, à l'architecture traditionnelle de la région.

2 - Les modules extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

3 - Les toitures doivent être en tuiles de ton rouge, de préférence de forme arrondie, et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre,
Ces règles ne sont pas applicables aux aménagements et extensions des toitures-terrasses existantes et des vérandas.

4 - Les revêtements des façades (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les revêtements répondant à des critères de performance énergétique (de type bois, ...) sont également admis.

5 - Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

6 - Les clôtures, si elles existent, seront proportionnées au volume bâti, et leur revêtement sera en harmonie avec celui des façades. La hauteur des clôtures (végétalisées ou non) ne devra pas excéder 1,80 m.
Les clôtures réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit sur les côtés extérieurs et intérieurs.

Dans la zone inondable de la Save, jointe en annexe du PLU, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans le secteur Nar : tout aménagement comptera un minimum de 50% de la superficie de l'opération en surface plantée d'arbres d'essences locales.

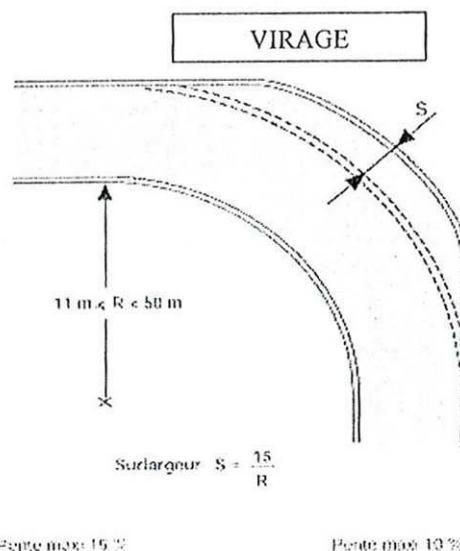
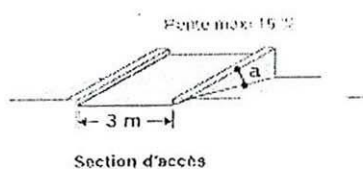
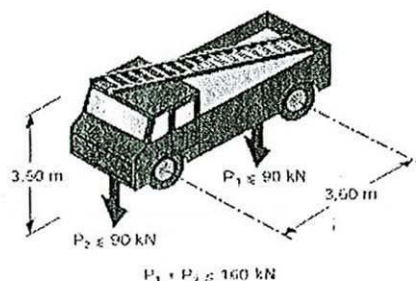
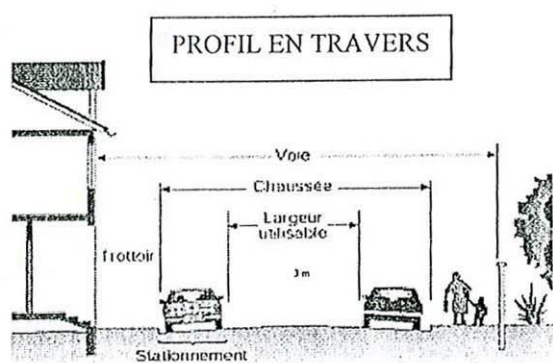
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

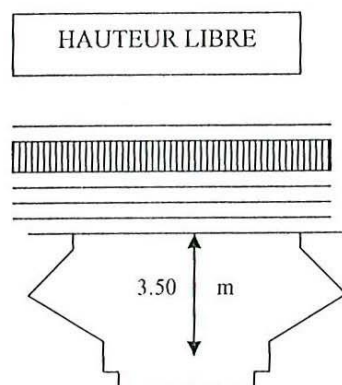
Sans objet

Annexes

CARACTERISTIQUES D'UNE VOIE UTILISABLE PAR LES ENGINS DES SERVICES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Largeur minimum	3 m (bandes réservées au stationnement exclues)
Résistance	Calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons (dont 40 KN sur l'essieu Avant et 90 KN sur l'essieu Arrière, ceux-ci étant distants de 4.50 m).
Rayon intérieur minimum	11 mètres
Sur largeur dans les virages de rayon intérieur < 50 m	$S. \text{ (en mètres)} = \frac{15}{R \text{ (en mètres)}}$
Hauteur libre minimum	3.50 m
Pente	Inférieur à 15 %
Aire de retournement	Pour toute voie en impasse de longueur supérieure à 50 mètres





AIRES DE RETOURNEMENT
(Cotes données, bandes de stationnement exclues)

