

Vu pour être annexé à la
délibération du 21/10/2015



Le Maire


Georges CASTRES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JULOS

PIECE 4 : REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE JULOS

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	1
ZONE UA	2
ZONE UB	8
ZONE AU	15
ZONE A	22
ZONE N	26

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat ancien dense du centre bourg.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les exploitations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les extensions à vocation d'élevage,
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées soumise à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UA-2.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les terrains de sport motorisé.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile de plus de 2 mètres de hauteur,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions/ventes de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les sous-sols non enterrés.

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

Les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Electricité :

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC (Service Public Assainissement Non Collectif) compétent.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

Défense incendie :

Toute nouvelle construction devra être reliée ou équipée d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlot,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur.

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

La distance par rapport à la limite séparative comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m. $D = H/2 > 3 \text{ m}$.

Une implantation en limite séparative est autorisée :

- pour un projet concernant la totalité d'un îlot ou ensemble d'îlots,
- pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 6,5 m au faîtage,
- pour la reconstruction suite à un sinistre sur l'emprise existante,
- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la limite concernée sur la parcelle voisine au droit de la construction projetée.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions

La hauteur des constructions sur les parcelles est définie par la hauteur de la façade droite sur rue, mesurée à l'égout des toitures.

Dans le secteur UA

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Les ouvrages inclus dans les toitures au-dessus de l'égout du toit, grandes lucarnes, brisis d'un toit à la Mansart au-dessus de la corniche, lucarnes, souches de cheminées, frontons sur galerie ne sont pas compris dans la présente règle de hauteur.

Des dérogations à la règle de hauteur pourront être autorisées dans le cas d'un bâtiment mitoyen d'une construction en bon état dont la hauteur est supérieure, afin d'améliorer la continuité de hauteur avec le reste du bâtiment voisin.

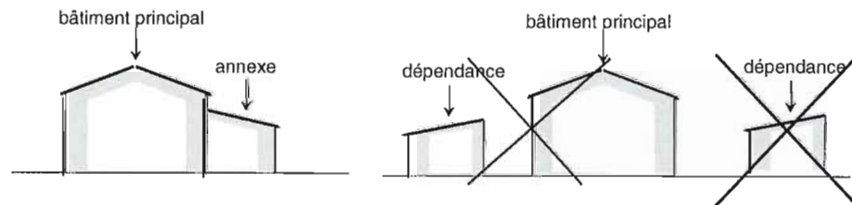
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la reconstruction d'immeubles dans le volume existant.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et les annexes de plus de 20 m² hors bâtiment agricoles doivent comporter au minimum deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.



- Les teintes des toitures seront de tons gris ardoise. Les matériaux utilisés seront d'un format ardoise d'une épaisseur inférieure à 8 mm. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être monopentes avec un matériau de couverture équivalent à la construction principale. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans avec un matériau gris ardoise type bac acier ou tôle éverite, n'excédant pas une épaisseur de 8 mm.
- Les constructions à usage artisanal pourront être édifiées avec des pentes inférieures à 35°.
- La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies.
- Les chiens assis sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures sur l'espace public, dans leur partie courante, seront réalisées en maçonnerie et/ou ferronnerie, leur hauteur n'excèdera pas 1,5 m soit depuis le niveau du terrain soit depuis celui de la route.
- Les clôtures surmontant un mur de soutènement devront être en ferronnerie (grillage, fer forgé).

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les éléments d'infrastructure doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1,5 emplacement par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, activités artisanales : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
- commerces et services : 1 place pour 50 m² de surface de vente,
- autres établissements recevant du public : une place pour 5 m² de surface de salle accessible au public,
- hôtels, établissements de santé : une place pour 3 chambres ou 6 lits.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume existant, ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers) alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se relève indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Les éléments naturels identifiés au titre de l'Art. L.123-1-5, III, 2° devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute intervention.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat de type pavillonnaire.

Il est distingué :

- un secteur UBa : il regroupe les secteurs d'habitat pavillonnaire non desservis par l'assainissement collectif.

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les exploitations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les extensions à vocation d'élevage,
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées soumise à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article UB-2.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les terrains de sport motorisé.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile de plus de 2 mètres de hauteur,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions/ventes de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères,

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Electricité :

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Dans le secteur UBa

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC (Service Public Assainissement Non Collectif) compétent.

Pour le reste de la zone

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Défense incendie :

Toute nouvelle construction devra être reliée ou équipée d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, excepté pour UBa où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Les constructions devront être réalisées :

- soit à l'alignement,
- soit à 3 m minimum.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur.

Pour le cas d'un projet à édifier en bordure d'une voie publique déjà construite à l'alignement, les constructions projetées devront respecter cet alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Une implantation en limite séparative est possible dans les cas suivants :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la limite concernée sur la parcelle voisine au droit de la construction projetée,
- pour les constructions dont $H_{\text{max}} = 2,50 \text{ m}$ en limite séparative et 45° de plan incliné à partir de cette limite,
- pour les constructions dont $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ m}$ dans la bande des 3 m le long de la limite séparative,
- pour modification de constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

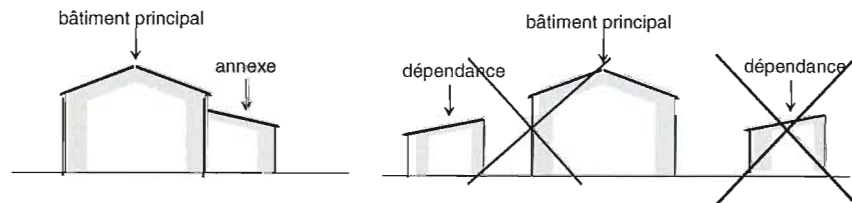
Des hauteurs différentes pourront être accordées pour les extensions et agencements des constructions existantes à l'approbation du PLU.

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et les annexes de plus de 20 m² hors bâtiment agricoles doivent comporter au minimum deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.



- Les teintes des toitures seront de tons gris ardoise. Les matériaux utilisés seront d'un format ardoise d'une épaisseur inférieure à 8 mm. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être monopentes avec un matériau de couverture équivalent à la construction principale. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans avec un matériau gris ardoise type bac acier ou tôle éverite, n'excédant pas une épaisseur de 8 mm.
- Les constructions à usage artisanal pourront être édifiées avec des pentes inférieures à 35°.
- La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies.
- Les chiens assis sont interdits.

Clôtures

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » est encouragée. Néanmoins, il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseur et pompe à chaleur ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents,
- Les éléments d'infrastructure doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1,5 emplacement par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, activités artisanales : 50m² de surface de plancher d'activité,
- commerces et services : 50 m² de surface de vente,
- autres Etablissements recevant du public : 5 m² de surface de salle accessible au public,
- hôtels, établissements de santé : 3 chambres ou 6 lits,
- restaurants : 1 place pour 15 m² de surface de salle de restaurant.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume existant ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté ou traité en cour paysagée.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du village pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se révèle indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant, devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Les éléments naturels identifiés au titre de l'Art. L.123-1-5, III, 2° devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute intervention.

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE AU

La zone AU est une zone à urbaniser visant la mixité urbaine.

Il est distingué un sous-secteur :

- un secteur AU1 urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- un secteur AU2 conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- un secteur AU2a non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles exploitations agricoles,
- Les exploitations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les extensions à vocation d'élevage,
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées soumise à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article AU-2.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les terrains de sport motorisé.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les antennes de radiotéléphonie mobile de plus de 2 mètres de hauteur,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions/ventes de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU1

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans la zone AU2

Les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées soumises à autorisation préalable telles que garages de véhicules automobiles, dépôts d'hydrocarbures annexes, installation de chauffage et de réfrigération et celles nécessaires à la vie collective sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

ARTICLE AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

Les voies auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Electricité :

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Dans le secteur AU2a

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du SPANC (Service Public Assainissement Non Collectif) compétent.

Pour le reste de la zone

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

Défense incendie :

Toute nouvelle construction devra être reliée ou équipée d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, **excepté pour AU2a** où la superficie des terrains doit être compatible avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Les constructions devront être réalisées :

- soit à 3 m au moins de l'alignement,
- soit à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Dans le cas d'un projet à édifier en bordure d'une voie publique déjà construite à l'alignement, les constructions projetées devront respecter cet alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- Dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- Lorsqu'il existe un bâtiment de valeur ou en bon état contigu à la limite concernée sur la parcelle voisine au droit de la construction projetée,
- Pour construction dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan incliné de 45° à partir de cette limite,
- Pour la modification de constructions existantes.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

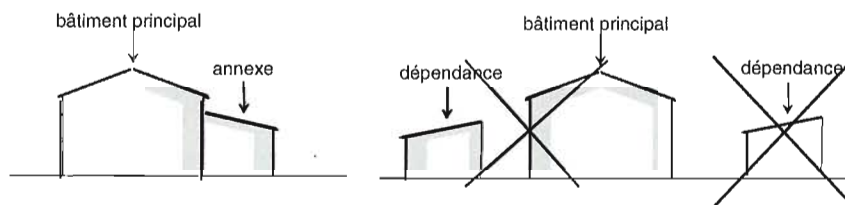
ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Toiture :

Pour les bâtiments principaux :

- En limite avec l'emprise publique les clôtures seront végétalisées de préférence, excepté les abords immédiats des piliers des portails, qui pourront être maçonnés.
- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et les annexes de plus de 20 m² hors bâtiment agricoles doivent comporter au minimum deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.



- Les teintes des toitures seront de tons gris ardoise. Les matériaux utilisés seront d'un format ardoise d'une épaisseur inférieure à 8 mm. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être monopentes avec un matériau de couverture équivalent à la construction principale. Les toitures des annexes isolées doivent présenter au minimum deux pans avec un matériau gris ardoise type bac acier ou tôle éverite, n'excédant pas une épaisseur de 8mm.
- Les constructions à usage artisanal pourront être édifiées avec des pentes inférieures à 35°.
- La pente du pan devra s'adapter au sens et à l'angle d'inclinaison du toit du bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, aux vérandas, ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies.
- Les teintes des toitures seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les chiens assis sont interdits.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables :

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » est encouragée. Néanmoins, il doit être recherché le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives; qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseur et pompe à chaleur ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents.
- Les éléments d'infrastructure doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

Clôtures

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 40 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences locales. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Stationnement automobile

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

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé :

- logement individuel : 1 emplacement par logement,
- logements collectifs : 1,5 emplacement par logement.

En ce qui concerne les autres constructions, il sera exigé une place de stationnement pour :

- bureaux, activités artisanales : 50 m² de surface de plancher d'activité,
- commerces et services: 50 m² de surface de vente,
- restaurant : 1 place pour 15 m² de surface de salle de restaurant,
- autres Etablissements recevant du public : 5 m² de surface de salle accessible au public,
- hôtels, établissements de santé : 3 chambres ou 6 lits.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume existant ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté ou traité en cour paysagée.

A toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre un relevé du terrain indiquant l'emplacement, l'essence et le diamètre des arbres existants, les arbres à abattre pour les constructions et les emplacements des plantations à faire.

La conservation d'arbres jouant un rôle important dans le paysage du quartier pourra être imposée : grands sujets, arbres exotiques ou rares (cèdre, séquoias, palmiers), alignements ou groupements. Leur suppression est soumise à une autorisation préalable et si leur coupe se relève indispensable, leur remplacement pourra être imposé.

Pour les opérations regroupant plus de 10 logements sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissement, ensemble d'habitation, immeuble collectif) 10 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant, devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et / ou de dégagement.

Les éléments naturels identifiés au titre de l'Art. L.123-1-5, III, 2° devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute intervention.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué un secteur Ah correspondant à la gestion de l'habitat diffus.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'opération,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 5 mètres de part et d'autre du lit du cours d'eau).

Le changement de destination des anciens corps de ferme identifiés en bâtiment d'habitation ou à vocation d'hébergement touristique lié à la diversification de l'activité des exploitations.

Les extensions limitées à 50 m² dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU liées à la vente directe de produits issus de l'exploitation agricole.

A 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 sont en outre autorisés **dans les secteurs Ah :**

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitée à 50 m² dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes et de piscines,
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination.

ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base des prescriptions inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

Défense incendie :

Toute nouvelle construction devra être reliée ou équipée d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 mètres au moins de cet alignement.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

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

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

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit, 11 mètres au faîtage. Pour les autres constructions, cette hauteur pourra atteindre 15 mètres au faîtage.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions techniques liées à l'extraction de matériaux (silos, concasseurs, etc.) qui devront faire l'objet d'une étude en fonction du paysage et être le moins visible possible à la vue depuis les zones habitées et les principales voies de circulation.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'extension des constructions existantes doit s'harmoniser avec la construction initiale.

Toitures

Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux versants avec une pente de minimum 20%.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents,
- Les éléments d'infrastructure doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné,
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert, ocre).

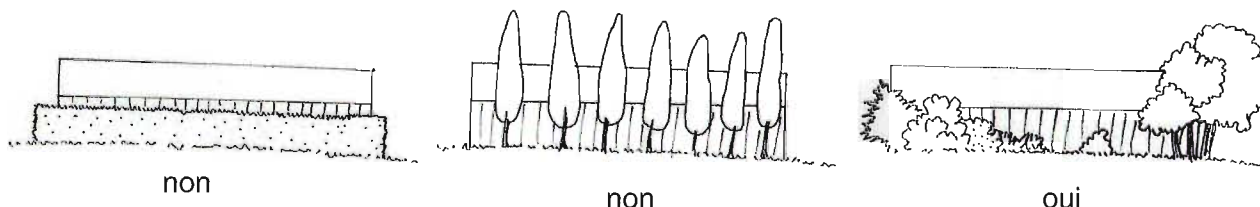
ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de place de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous :



- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres,
- Les haies d'essence résineuse sont interdites.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

La zone N est à vocation naturelle et forestière.

Il est distingué trois sous-secteurs :

- un secteur Ne correspondant au site du centre équestre,
- un secteur Nh correspondant à la gestion de l'habitat diffus.
- un secteur Nj de valorisation de jardins.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'opération,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

A 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 sont en outre autorisés :

Dans les secteurs Nh et Ne

- L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitée à 50 m² dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes et de piscines,
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de voiries, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination.

Dans les secteurs Nj

- Les constructions d'abris de jardin permettant le rangement de matériel, dans la limite de 5 m² par parcelle.

Dans les périmètres de sites archéologiques, le projet, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'ensemble des travaux, installations et aménagement affectant le sol et projetés sont, à ce titre, susceptibles de faire l'objet de prescription de la part du préfet de région.

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles R523-4, R523-6 à R523-8 du Code du Patrimoine devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable.

Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base des prescriptions inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

Défense incendie :

Toute nouvelle construction devra être reliée ou équipée d'un dispositif de lutte contre l'incendie.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement autonome réalisable.

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 mètres au moins de cet alignement.

Pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique sont autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur.

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

Les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres et l'égout du toit, 12 mètres au faîtage. Des hauteurs différentes peuvent être acceptées pour l'agencement et l'extension de constructions existantes.

Les ouvrages inclus dans les toitures au-dessus de l'égout du toit, lucarnes, souches de cheminées, ne sont pas compris dans la présente règle de hauteur.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

- Les teintes des toitures seront de tons gris ardoise. Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les chiens assis sont interdits,
- Les clôtures seront végétalisées, excepté les abords immédiats des piliers des portails, qui pourront être maçonnés,
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit pour les façades et les murs de clôture,
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert, ocre).

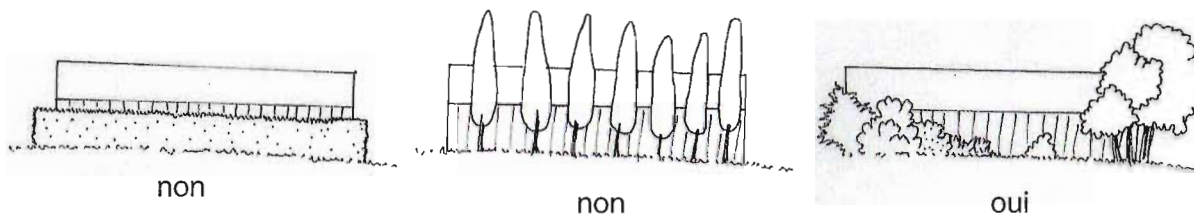
ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Pour l'ensemble de la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de place de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiqué sur les schémas suivants :



Espaces libres d'un terrain construit

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres,
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.

Si un arbre représente un risque pour des biens ou des personnes, il est possible de le supprimer.

Toutefois, des plantations compensatoires pourront être exigées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
 - de création de desserte nouvelle,
 - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.