



PLU DE LAGARRIGUE

REGLEMENT ECRIT

SESEAR Aménagement Urbanisme



Dossier destiné à être annexé à la
délibération du Conseil Municipal en date
du 18/01/2022 approuvant la déclaration
de projet emportant mise en compatibilité
du PLU

Le Maire,

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	36

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci-après :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R111.3.2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.4 : Desserte, accès et stationnement
- R111.14.2 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.15 : Respect des dispositions d'aménagement
- R111.21 : respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, 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. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Afin de respecter la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ELEMENTS DE PAYSAGE

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du PLU en vertu de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme, toute destruction concernant les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

ZONES U

CARACTÈRES DES ZONES

La zone U1 correspond au pôle urbain ancien de la commune de Lagarrigue, composé d'une urbanisation dense.

Les zones U2 correspondent aux extensions du pôle urbains ancien, composées d'une urbanisation de plus faible densité (tissu pavillonnaire).

Le secteur U2a correspond aux zones non desservies par l'assainissement collectif, composées d'une urbanisation de faible densité (tissu pavillonnaire) dans des secteurs d'intérêt paysager.

Le secteur U2s correspond à une zone où l'implantation de logements à caractère social est favorisée.

Les zones UX correspondent aux zones urbaines ayant pour vocation d'accueillir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et services, mais également les activités militaires (camp du Causse).

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U1

ARTICLE 1 U1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions, installations, les extensions, changements de destination et adaptations des constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions nouvelles à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 U1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à destination de l'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

ARTICLE 3 U1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement par une servitude en 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, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE 4 U1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet conformément aux dispositions de la loi sur l'eau. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

b) Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 U1 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE 6 U1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit en continuité du bâtiment existant dans le cadre d'une extension.
- soit à une distance de l'emprise publique au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

ARTICLE 8 U1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U1 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 U1 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., et les abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées de matériaux différents, l'utilisation de ces mêmes matériaux seront autorisés.

Façades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,6 mètre.

En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sera exigée à l'exception des logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble (lotissement...), il sera exigé en plus 0,5 place de stationnement par lot ou logement.

Pour les constructions existantes dans le cadre d'une réhabilitation ou extension et changement de destination, le stationnement sera assuré par une place par logement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En dernier ressort, le stationnement pourra être assuré sur le parc public de stationnement.

ARTICLE 13 U1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

ARTICLE 14 U1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones U2 et aux secteurs U2a et U2s

ARTICLE 1 U2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone U2 et les secteurs U2a et U2s :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions nouvelles à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à destination de l'artisanat, d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la sécurité et la salubrité publique, ni au paysage.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

Dans le secteur U2s :

Les constructions sont destinées à l'habitation à caractère social.

ARTICLE 3 U2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement par une servitude en 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, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE 4 U2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

Dans la zone U2 et le secteur U2s :

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

Dans le secteur U2a :

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 U2 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé

ARTICLE 6 U2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

:

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

ARTICLE 8 U2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U2 - Emprise au sol des constructions :**Dans le secteur U2a :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à destination d'habitation est limitée à 18 % de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions écologiquement performantes bénéficient d'une augmentation supplémentaire de l'emprise au sol dans limite de 30 %.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 U2 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Dans une bande de 3,50 mètres de large depuis la limite séparative, la hauteur des constructions ou parties de construction ne doivent pas excéder 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U2 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., et les abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées de matériaux différents, l'utilisation de ces mêmes matériaux seront autorisés.

Façades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,6 mètre.

En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sera exigée à l'exception des logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble (lotissement...), il sera exigé en plus 0,5 place de stationnement par lot ou logement.

Pour les constructions existantes dans le cadre d'une réhabilitation ou extension et changement de destination, le stationnement sera assuré par une place par logement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

En dernier ressort, le stationnement pourra être assuré sur le parc public de stationnement.

ARTICLE 13 U2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

Dans les opérations d'ensemble, la surface réservée aux espaces communs en dehors des voies, doit être d'au minimum 5 % de l'unité foncière.

ARTICLE 14 U2 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UX

ARTICLE 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les constructions à destination de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, etc.).
- Les constructions à destination de l'hôtellerie.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature sont autorisés à conditions qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sécurité et la salubrité publique, ni au paysage.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

ARTICLE 3 UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Les accès sur des parcelles limitrophes doivent être regroupés.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

ARTICLE 4 UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

En l'absence de réseau les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et le service gestionnaire.

ARTICLE 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 25 m minimum en retrait de l'axe de la RD 612.
- soit à 15 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

ARTICLE 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 UX - Emprise au sol des constructions :

La surface au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la parcelle constructible.

ARTICLE 10 UX - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée.

Les constructions à usage d'hôtellerie et de bureaux et services ne doivent excéder 7 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 UX - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**Généralités**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

Adaptation au sol

Toute construction sera implantée de façon à minimiser les mouvements de terre. Les déblais et remblais ne devront pas empêcher l'écoulement naturel des eaux.

Toitures

Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.

Facades

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre. Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une notice justifiant l'insertion dans le site.

Clôtures

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 UX - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Le nombre de place de stationnement devra être adapté à l'opération projetée.

Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 60m² de Surface de plancher Hors Œuvre Brute de l'immeuble.

ARTICLE 13 UX - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires).

Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

ARTICLE 14 UX - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONES AU

CARACTÈRE DES ZONES

La zone AU1 ouverte à l'urbanisation recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits destinés à accueillir les extensions de la zone urbaine et à densifier la zone agglomérée.

Le secteur AU1a ouverte à l'urbanisation recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits destinés à accueillir les extensions de la zone urbaine. Cette zone ne pourra être assainie de manière collective et se développera par une prise en compte de son contexte paysager.

La zone AU0 est une zone insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

La zone AUL ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur à caractère naturel destiné à accueillir les constructions et installations destinées aux logements et aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés.

La zone AUX ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et services.

Le secteur AUXa ouverte à l'urbanisation recouvre un secteur à caractère naturel destiné à accueillir des activités de commerces, de bureaux, de services et d'hôtellerie.

La zone AUX0 est une zone insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables. Elle sera destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones AU1 et au secteur AU1a

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions nouvelles à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les lotissements et opérations groupées dès lors qu'ils sont compatibles aux orientations d'aménagement qui figurent en pièce 4 du présent dossier de PLU.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L441-1 et R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

ARTICLE 3 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Toute voie nouvelle sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne latérale d'1,5 mètre de largeur.

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.
En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

Dans la zone AU1 :

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

Dans la zone AU1a :

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 AU1 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 612
- soit à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 8 AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions :**Dans le secteur AU1a :**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à destination d'habitation est limitée à 18 % de la surface de la parcelle constructible.

Les constructions écologiquement performantes bénéficient d'une augmentation supplémentaire de l'emprise au sol dans la limite de 30 %.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions :**Dans la zone AU1 hormis le secteur AU1a :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Dans une bande de 3,50 mètres de large depuis la limite séparative, la hauteur des constructions ou parties de construction ne doivent pas excéder 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans le secteur AU1a :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**Généralités**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., et les abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées de matériaux différents, l'utilisation de ces mêmes matériaux seront autorisés.

Facades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,6 mètre.

En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sera exigée à l'exception des logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble (lotissement...), il sera exigé en plus 0,5 place de stationnement par lot ou logement.

ARTICLE 13 AU1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - Espaces Boisés Classés :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

Dans les opérations d'ensemble, la surface réservée aux espaces communs en dehors des voies, doit être d'au minimum 5 % de l'unité foncière.

L'aménagement des espaces verts devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 14 AU1 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones AU0

ARTICLE 1 AU0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2 AU0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:

Non réglementé.

ARTICLE 3 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AU0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AU0 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

ARTICLE 7 AU0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 8 AU0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AU0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AU0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones AUL

ARTICLE 1 AUL - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions non intégrées à une opération d'ensemble.
- Les constructions nouvelles à destination agricole et forestière.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les installations classées.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 AUL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sous réserve du respect du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé, sont autorisés :

- Les constructions et installations destinées au logement et aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles sont compatibles aux orientations d'aménagement qui figurent en pièce 4 du présent dossier de PLU.
- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.
- La réalisation de noues en zone inondable.

ARTICLE 3 AUL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

3 - Allées piétonnes et cyclistes

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AUL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

c) Eaux pluviales

Toute opération doit prévoir des ouvrages permettant d'assurer la collecte des ruissellements pluviaux de l'intégralité de l'unité foncière concernée (et le cas échéant du bassin versant amont intercepté), et leur acheminement jusqu'à un point de rejet dans le réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré défini en concertation avec les services techniques de la commune.

Ces ouvrages de collecte des eaux pluviales doivent être dimensionnés au minimum pour une période de retour de défaillance de 20 ans.

Les débits rejetés au réseau d'écoulement pluvial superficiel ou enterré devront être inférieurs à 3 l/s par hectare de bassin versant collecté, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 20 ans.

d) Eaux usées

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 AUL - Superficie minimale des terrains constructibles :

Sans objet.

ARTICLE 6 AUL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 612.

ARTICLE 7 AUL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions ou installations autorisées devront observer un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau et 4 mètres des fossés. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

ARTICLE 8 AUL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUL - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ou sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 10 AUL - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 AUL - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35%. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie.

Façades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,8 mètre.

En outre, les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

ARTICLE 12 AUL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres.

ARTICLE 13 AUL - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

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

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences végétales locales seront majoritaires.

Au moins 55% du terrain d'assiette du projet devra être traité en espace verts de pleine terre.

Les surfaces imperméabilisées devront représenter 45% du terrain d'assiette du projet.

L'aménagement des espaces verts devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 14 AUL - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Sans objet.

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone AUX et au secteur AUXa

ARTICLE 1 AUX : Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone AUX hormis le secteur AUXa :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, etc.)
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les constructions à destination d'habitation non liées aux activités autorisées à l'article 2.

Dans le secteur AUXa :

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination de loisirs (parcs résidentiels de loisirs, etc.)
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à destination d'habitation non liées aux activités autorisées à l'article 2.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 AUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à destination de l'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de service sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, PAE...).
- Les logements, dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principale de la demande.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions relatives à la servitude de bruit.

ARTICLE 3 AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées au projet et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : raquette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

L'aménagement des accès et des voies de desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement définies en pièce 4 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions du code de la santé publique.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 AUX - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif : pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 25 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 612.
- soit à 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Pour les aménagements et les extensions des constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapports aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 AUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé

ARTICLE 9 AUX - Emprise au sol des constructions :

La surface au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la parcelle constructible.

ARTICLE 10 AUX - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée.

Les constructions à usage d'hôtellerie et de bureaux et services ne doivent excéder 7 mètres du sol naturel à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 AUX - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les bâtiments doivent notamment se conformer aux prescriptions ci-dessous :

Adaptation au sol

Toute construction sera implantée de façon à minimiser les mouvements de terre. Les déblais et remblais ne devront pas empêcher l'écoulement naturel des eaux.

Toitures

Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.

Facades

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre. Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une notice justifiant l'insertion dans le site.

Clôtures

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité.), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 AUX - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 60m² de Surface de plancher Hors Œuvre Brute de l'immeuble.

ARTICLE 13 AUX- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - Espaces Boisés Classés :

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires).

Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 2 places de stationnement. Les essences locales seront majoritaires.

ARTICLE 14 AUX - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones AUX0

ARTICLE 1 AUX0 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE 2 AUX0 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE 3 AUX0 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AUX0 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AUX0 - Superficie minimale des terrains constructibles :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AUX0 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

ARTICLE 7 AUX0 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 8 AUX0 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AUX0 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AUX0 - Hauteur maximale des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 11 AUX0 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Non réglementé.

ARTICLE 12 AUX0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AUX0 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Non réglementé.

ARTICLE 14 AUX0 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Il convient aujourd'hui de préserver le maintien et le fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée s'ils sont directement nécessaires à cette activité.

Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones A

ARTICLE 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- des constructions, des installations ou des extensions des constructions existantes nécessaires à une activité agricole,
- des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sauf création d'un nouveau siège d'exploitation, la réalisation de construction de logement de fonction doit être située à moins de 50 mètres des constructions à usage agricole. Toutefois cette distance peut être supérieure en fonction des contraintes topographiques. Les exhaussements et affouillements de sols sont admis sous réserve qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux.

ARTICLE 3 A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...).

ARTICLE 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif : pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE 7 A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

ARTICLE 8 A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 A - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - Hauteur maximale des constructions :**Constructions à usage d'activités :**

Non réglementé

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Dans une bande de 3,50 mètres de large depuis la limite séparative, la hauteur des constructions ou parties de construction ne doivent pas excéder 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 A - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**Généralités**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., et les abris de jardins doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Toitures**Constructions à usage d'activités :**

Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées de matériaux différents, l'utilisation de ces mêmes matériaux seront autorisés.

Facades des constructions et des clôtures**Constructions à usage d'activités :**

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre. Dans le cas contraire, les teintes des constructions peuvent être traitées librement dès lors qu'elles font l'objet d'une notice justifiant l'insertion dans le site.

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,6 mètre.

En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE 13 A - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations - Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments d'activités pourront être imposées (les essences locales seront imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE 14 A - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial,

Cette zone comporte un secteur **N1** : espaces bâtis où l'on autorise l'évolution du bâti (changements de destination, extension, etc.).

Cette zone comporte un secteur **Nm** : secteur où les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées. Ce secteur est réservé aux activités du Ministère des Armées en lien avec le 8ème Régiment de Parachutistes d'Infanterie de Marine (RPIMa) à Castres.

Cette zone comporte un secteur **Np** : secteur protégé en raison de la richesse écologique.

Chapitre 9 - Règlement applicable aux zones N et aux secteurs N1, Nm et Np

ARTICLE 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans les zones N :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs N1 et Nm :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Np :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol.

Dans la zone inondable :

Les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les prescriptions du P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques d'Inondation).

ARTICLE 2 N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans les zones N hormis le secteur Np :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière, sous réserve qu'elles présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient liés à la gestion de l'eau et des infrastructures routières.

Dans le secteur Nm :

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

Dans les secteurs N1 :

- Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient liés à la gestion de l'eau et des infrastructures routières.
- La construction d'annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition qu'elles soient situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.
- Le changement de destination, l'extension et l'adaptation des constructions existantes, à condition :
 - qu'ils présentent les conditions minimales d'accès et de desserte par les réseaux.
 - qu'ils soient à usage d'habitation, d'hébergement ou d'artisanat compatible au voisinage des lieux habités.

ARTICLE 3 N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...).

ARTICLE 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel :

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées en priorité sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'empêchement, elles devront être dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales sans dépasser la capacité du réseau en place et sous réserve de l'accord du service gestionnaire du réseau.

b) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif : pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 75 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 612. Ce retrait ne s'applique pas :
 - aux réseaux d'intérêt public nécessitant la proximité immédiate de la voie.
 - à l'adaptation, au changement de destination et à l'extension des constructions existantes.
- soit à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales.
- soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux deux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait des voies, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, etc.).

Dans le secteur Nm :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur des constructions est inférieure à 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.

Dans le secteur Nm :

Les constructions seront implantées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 8 N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 N - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 N - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit, en façade la plus haute.

Dans une bande de 3,50 mètres de large depuis la limite séparative, la hauteur des constructions ou parties de construction ne doivent pas excéder 3 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des constructions ne doit pas excéder celle du bâtiment à étendre ou à aménager.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

Dans le secteur Nm :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux au faîtage.

ARTICLE 11 N - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., et les abris de jardins doivent

être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
En outre, l'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant permettant de déroger aux dispositions suivantes.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Elles seront de l'ordre de 30 à 35 %. Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles canal ou similaire ou de teinte vieillie. Pour l'adaptation et l'extension des constructions existantes composées de matériaux différents, l'utilisation de ces mêmes matériaux seront autorisés.

Facades des constructions et des clôtures

Les enduits, les peintures et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons similaires aux pierres et aux terres naturelles locales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions utilisant du bois en extérieur non peint peuvent être autorisées sur des terrains boisés.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures sur la voie publique ne devront pas excéder une hauteur de 1,6 mètre.

En outre les clôtures ne devront pas porter atteinte à la sécurité publique et permettre une bonne visibilité notamment aux intersections.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à une place de stationnement par logement aménagé.

ARTICLE 13 N - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés :

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les constructions et installations nécessaires aux activités granitières, devront être dissimulées par des rideaux de végétation (les essences locales en mélange sont imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE 14 N - Coefficient d'Occupation du Sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.