



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE ROSIERES DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE ROSIERES PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE 2 NOVEMBRE 2011	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE U1	4
CHAPITRE II - ZONE U2	10
CHAPITRE III - ZONE UE.....	17
CHAPITRE IV - ZONE UX	22
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE I - ZONE AU.....	28
CHAPITRE II - ZONE AU0.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	38
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	44

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage ainsi que les installations classées non visées à l'article U1-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Des éléments de paysage ont été localisés et identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Cet article permet *de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

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

Article U1-3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

3 – Réseaux électriques et téléphoniques :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4 – Défense contre l'incendie :

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres depuis l'alignement des voies, emprises publiques existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue, à la condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

ARTICLE U1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse).

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines à usage d'habitat afin de permettre le raccordement et l'intégration au tissu urbain environnant, sans excéder 7 mètres à l'égout de la toiture ou de l'acrotère.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

- **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise. Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants.

Les toitures des nouvelles constructions, devront être analogues au caractère dominant des constructions avoisinantes, et dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

D'une manière générale, dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

- **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Dans le cas de nouvelles constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

- **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation

publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement devront être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface habitable.

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface habitable.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2-2
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2-2
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Des éléments de paysage ont été localisés et identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Cet article permet *de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances .
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article U2-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement

2.1 Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

5 - Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U2-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse).

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines à usage d'habitat afin de permettre le raccordement et l'intégration au tissu urbain environnant, sans excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Aspect des constructions

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

- **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise. Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées sous condition de cohérence d'ensemble et d'intégration avec le milieu urbain environnant.

Les toitures des nouvelles constructions, devront être analogues au caractère dominant des constructions avoisinantes, et dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

D'une manière générale, dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

- **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Dans le cas de nouvelles constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

- **Clôtures**

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur des clôtures ne pourra excéder de 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné,
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres
- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts) est interdit.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement devront être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface habitable.

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface habitable.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE U2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UE

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- liées aux équipements sportifs ;
- liées aux affouillements et exhaussements du sol.
- Liées à l'habitat sous réserve qu'elles respectent les conditions de l'article UE2

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Des éléments de paysage ont été localisés et identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Cet article permet *de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Les bois protégés au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à *une déclaration préalable [...] pour les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols
- Les extensions des habitations sous condition qu'elles soient limitées à 30% de l'emprise au sol existante.

Article UE-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

2 - Voies nouvelles

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement

2.1 - Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

5 - Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter au minimum à 15m de l'axe par rapport à la RD91.

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies, emprises publiques existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue, à la condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

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

Non réglementé

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT

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

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

Pour les constructions à usage sportif, 1 place couverte de stationnement vélo par tranche de 50 m² de surface habitable sera exigée.

ARTICLE UE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

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

ARTICLE UE-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UX

ARTICLE Ux-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX-2,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière.
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE Ux-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Les extensions des habitations sous condition qu'elles soient limitées à 30% de l'emprise au sol existante.

Article Ux-3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

2 – Voirie :

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article Ux-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE Ux-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ux-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Principes

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit

Toitures

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques.

Enseignes

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage sans soubassement, doublées d'une haie vives.

ARTICLE Ux-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE Ux-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions incompatibles avec le caractère de la zone et des zones voisines et, en particulier, les constructions nouvelles à usage industriel et à la fonction d'entrepôt, ainsi que les installations classées non visées à l'article AU-2 ;
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'une moyenne de 12 logements à l'hectare, qu'elles respectent les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.
- les constructions à usage artisanal et commerciale ne devront générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Article AU-3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

L'emprise des nouvelles voies de desserte principale ne pourra être inférieure à 12 mètres et devront respecter les orientations d'aménagement définies par le PLU. Le tracé de principe des futures voies structurantes de la zone est porté sur le document graphique figurant dans les orientations d'aménagement.

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

2 - Voies nouvelles

Le tracé de principe des futures voies structurantes des zones AU est porté sur le document graphique figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voirie, réseaux...) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4.3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4.4 - Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

4.5 - Ordures ménagères

Il est exigé la réalisation de lieux de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Les lieux de stockage seront implantés en entrée de chaque opération de façon à limiter au maximum les nuisances, ils devront être accessibles depuis les voies publiques.

ARTICLE AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter au minimum à 15m de la RD91.

Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres depuis l'alignement des voies, emprises publiques existantes ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse).

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

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

Conditions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

Aspect des constructions

- **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise. Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées sous condition de cohérence d'ensemble et d'intégration avec le milieu urbain environnant.

Les toitures des nouvelles constructions, devront être analogues au caractère dominant des constructions avoisinantes, et dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

D'une manière générale, dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

- **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Dans le cas de nouvelles constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. La façade devra être, dans la mesure du possible, d'une conception et d'une teinte en référence avec la palette de couleur du Tarn (CAUE).

- Orientation

De préférence, les façades principales des constructions principales seront orientées Sud / Sud-Est.

- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurées de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement devront être prévues.

- Pour les constructions à usage de bureau :

Une place pour 50m² de surface habitable.

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat :

Une place pour 40m² de surface habitable.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 4 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 300m maximum, des places de stationnement nécessaires,
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300m maximum,
- le paiement d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

Les espaces publics plantés ou non devront respecter les orientations d'aménagement. Ils seront d'un seul tenant et à usage collectif.

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

ARTICLE AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles visées à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU0-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter au minimum à 15m de la RD3.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'emprise publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE AU0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- toutes les constructions et installations à l'exception :
 - ✓ des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles respectent les mentions de l'article A-2 ci-après ;
 - ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ des constructions et installations mentionnées à l'article A-2 ci-après.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Des éléments de paysage ont été localisés et identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Cet article permet *de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Les bois protégés au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à *une déclaration préalable [...] pour les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*

Dans le secteur A :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité des bâtiments d'exploitation existants
- la création, l'extension et l'aménagement des constructions à usage agricoles existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs d'habitat environnants et que les constructions s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement ;
- le changement de destination des constructions existantes, identifiées par une étoile au plan de zonage, d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial, à condition qu'il soit à usage d'habitat, d'artisanat ou de commerce et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur A1 :

- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'habitat, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'activité économique, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité du voisinage ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article A-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits sauf pour usage agricole ou lié à l'exploitation de la route.

3.2 – Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte publique et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Article A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement

- **Eaux usées**

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

4.3 - Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4.4 - Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées et à 100m au minimum de part et d'autre de l'axe de la RN88 (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue, à la condition de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Sont exclus de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

Les terrains issus de division sont également soumis à ces règles

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone A

Non réglementé.

Secteur A1

Les extensions à vocation d'habitat et les annexes ne doivent pas dépasser 30% de la surface existante.

Les extensions à vocation d'activité économique ne doivent pas dépasser 50% de la surface existante.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone A

Non réglementé.

Secteur A1

La hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

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

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

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

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les stationnements isolés et collectifs des caravanes et les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception :

- les constructions destinées à l'habitation visées à l'article N-2,

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les bois protégés au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à *une déclaration préalable [...] pour les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 7°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés au réseau des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eau pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dans le secteur N1 :

- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'habitat, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- les annexes à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions existantes et dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et sans changement de destination ;
- l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit à vocation d'activité économique, qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et qu'elle ne porte pas atteinte à la tranquillité du

voisinage ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article N-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique

3.2 – Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et objets encombrants, ainsi que la défense contre l'incendie (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Article N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de

changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma directeur d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Défense incendie

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et à 100m au minimum de part et d'autre de l'axe de la RN88 (L111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

Sont exclues de ces dispositions, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone N

Non réglementé.

Secteur N1

Les extensions à vocation d'habitat et les annexes ne doivent pas dépasser 30% de la surface existante.

Les extensions à vocation d'activité économique ne doivent pas dépasser 50% de la surface existante.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone N

Non réglementé.

Secteur N1

La hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

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

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

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

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

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

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

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé