

SAINT JEAN DE RIVES

DEPARTEMENT DU TARN

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 29 janvier 2010

Arrêté le : 12 mars 2014

Arrêté de mise à l'Enquête Publique le : 7 octobre 2014

Approuvé le : 20 novembre 2015

1^{ère} Modification simplifiée prescrite le : 13 mars 2017

Approuvée le 6 juillet 2017

2^{ème} Modification simplifiée prescrite le : 6 octobre 2017

Approuvée le 9 février 2018

3^{ème} modification simplifiée prescrite le : 4 novembre 2019

Approuvée le 27 février 2020

4

REGLEMENT DOCUMENT ECRIT



Jean GAICHIES

Architecte - Urbaniste

Foulloubert – Le Ramel – 31590 VERFEIL

Tel : 05 61 35 64 19

ZONE U1

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sauf celles prévues à l'article U1 2.
- 2 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et agricole.
- 3 - L'installation de caravanes isolées.
- 4 - Les constructions d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants à l'habitat
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les installations classées.
- 7 - Les dépôts de véhicules.
- 8 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 9 - L'ouverture de carrières.
- 10 - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 – 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable:

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

2 - Assainissement:

2-1 Eaux usées:

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés est interdite.

2-2 Eaux pluviales:

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Pour les parcelles desservies par le réseau collecteur le branchement est obligatoire.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement de la voie publique ou avec un recul égal à 3 m.

2 - En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés en limite du domaine public jusqu'à un recul de 3m.

4 - En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction peut être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur faisant face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

3 - Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE NON REGLEMENTE.

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

NON REGLEMENTE.

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- soit 7 mètres sous sablière.
- soit la hauteur de la construction contiguë la plus élevée.

2 - En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment pourra être maintenue.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes, devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

1 - Façades:

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire, grattés fin ou talochés, seront de teinte ocre terre en harmonie avec celle du bâti traditionnel.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.

2 - Ouvertures :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour les portails de garages et les vitrines de magasin.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou un encadrement en enduit de teinte différente du corps de façade.

3 - Toitures:

- Les toitures devront être en tuiles canal vieilles ou similaires et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètres minimum.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de surface totale de la toiture
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.
- Sont exemptés des précédentes règles, les ouvrages et équipements publics.

4 - Clôtures:

- Quand ils existent, les murs de clôture en galets de rivière ou en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.
 - Les murs de clôture en limite du domaine public, quand ils assurent la continuité des volumes bâtis, ne pourront excéder 1,2 m de hauteur et seront de teinte ocre terre en harmonie avec celle du bâti. Dans les autres cas, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 1,2 m maximum, surmonté d'un grillage ou ferronnerie, doublé ou non d'une haie végétale.
 - L'ensemble ne pourra dépasser 2 m de haut.
- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

Dispositions particulières concernant les annexes

Elles seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Vu la sensibilité de la zone U1, les systèmes seront par obligation parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- Les constructions et changements de destination
- Les extensions de plus de 80 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - Constructions à usage d'habitation:

Il est exigé 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher entamée.

2 - Autres constructions:

Stationnement non réglementé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation en réaliser ces places dans l'environnement immédiat (moins de 100m) du terrain d'implantation de la construction.

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

NON REGLEMENTE.

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE U1 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE U1 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTÉ

ZONE U2

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage industriel
- 2 – Les constructions à usage artisanal ou commercial, sauf celles prévues à l'article U2 2.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les constructions à usage d'activités.
- 5 - L'installation de caravanes isolées.
- 6 - L'installation d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants à l'habitat.
- 7 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 8 - Les installations classées.
- 9 - Les dépôts de véhicules.
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 11 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 12 - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.

ARTICLE U2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 – 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement:

2-1 Eaux usées:

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel sera soumis à autorisation. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions définies dans la carte d'aptitude des sols figurant aux annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

En ce qui concerne les activités autorisées à l'article U2 2 (constructions à autres usages qu'habitation), une étude complémentaire pourra être demandée dans le cadre du permis de construire afin de définir le dispositif le mieux adapté eu égard à la quantité d'eau consommée par les dites activités.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés est interdite.

2-2 Eaux pluviales :

Dans le cas d'existence d'un réseau, le branchement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone:

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans les lotissements et ensembles d'habitations.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Toute construction doit être implantée à:

- 15 mètres de l'axe de la voie départementale n° 135.
- 10 mètres au moins de l'axe des autres voies

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public jusqu'à un recul de 4 m.

3 - Des implantations différentes pourront être admises en bordure des voies internes des lotissements ou groupes d'habitations, à condition que soient respectées les règles de sécurité.

4 – En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant la règle précédente l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 – En U2a, toute construction doit être implantée:

- soit en limites séparatives.
- soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur faisant face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En U2, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur faisant face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3 m de celle-ci.

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non-contigus implantés sur une même unité foncière, doit être égale au moins à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public.

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

La hauteur totale au point le plus haut ne peut dépasser 8 mètres (cheminées non comprises)

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres sous sablière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2 - En cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension, la hauteur du bâtiment pourra être maintenue.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes, devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 – Façades :

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire, grattés fin ou talochés, seront de teinte ocre terre en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

2 – Toitures :

- Les toitures devront être en couleur terre cuite de type canal et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de surface totale de la toiture.
- Sont exemptés des précédentes règles, les ouvrages et équipements publics.

3 – Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres, et seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Un sous bassement en maçonnerie de 0,20 m est admis.
- En limite du domaine public est autorisé un mur bahut de 1,20 m maximum, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie végétale.

Dispositions particulières concernant les annexes

Elles seront en bois avec un toit d'une pente comprise entre 30% et 35% ou en maçonneries respectant les règles générales.

Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Afin de garantir une meilleure intégration des installations dans l'environnement de la zone U2, les systèmes seront parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

ARTICLE U2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- Les constructions et changements de destination
- Les extensions de plus de 70 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation:

Il est exigé:

- pour les constructions individuelles: 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée.
- pour les logements collectifs: 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

2 - Autres constructions:

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

ARTICLE U2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations existantes:

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

3 - Espaces libres - Plantations:

- Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre pour 200 m² de terrain.

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE U2 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES NON REGLEMENTÉ

ARTICLE U2 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES NON REGLEMENTÉ

ZONE U3

ARTICLE U3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après

- 1 - Les constructions à usage industriel, agricole et d'activités.
- 2 – Les constructions à usage artisanal ou commercial, sauf celles prévues à l'article U3 2.
- 3 - L'installation de caravanes isolées.
- 4 - L'installation d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants à l'habitat.
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - Les installations classées.
- 7 - Les dépôts de véhicules.
- 8 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 10 - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération de construction autorisée.

ARTICLE U3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 – 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE U3 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions,

pent, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE U3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable:

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

2 - Assainissement:

2-1 Eaux usées:

En l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel sera soumis à autorisation. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés est interdite.

2-2 Eaux pluviales:

Dans le cas d'existence d'un réseau, le branchement est obligatoire.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés avec des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Electricité - Téléphone:

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain. Ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain dans les lotissements et ensembles d'habitations.

ARTICLE U3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR.

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction doit être implantée:

- à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et de la voie ferrée,
- à 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public jusqu'à un recul de 10 m.

3 – En cas de transformation, d'extension d'une construction existante ne respectant la règle précédente, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur faisant la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3 m de celle-ci.

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

1 - La distance séparant deux bâtiments non-contigus implantés sur une même unité foncière, doit être égale au moins à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif .

ARTICLE U3 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

La hauteur totale au point le plus haut ne peut dépasser 8 mètres (cheminées non comprises).

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres sous sablière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2 - En cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension, la hauteur du bâtiment pourra être maintenue.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE U3 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes, devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - Façades:

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire, grattés fin ou talochés, seront de teinte ocre terre en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

2 - Toitures:

- Les toitures devront être de couleur terre cuite, de type canal et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de surface totale de la toiture

3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres, et seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Un sous bassement en maçonnerie de 0,20 m est admis.
- En limite du domaine public est autorisé un mur bahut de 1,20 m maximum, surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie végétale.

Dispositions particulières concernant les annexes

Elles seront en bois avec un toit d'une pente comprise entre 30% et 35% ou en maçonneries respectant les règles générales.

Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Afin de garantir une meilleure intégration des installations dans l'environnement, les systèmes seront parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

ARTICLE U3 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- Les constructions et changements de destination
- Les extensions de plus de 70 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation :

Il est exigé :

- pour les constructions individuelles : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée.
- pour les logements collectifs: 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.

2 - Autres constructions:

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

ARTICLE U3 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

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

2 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné, et doivent comporter au moins un arbre pour 200 m² de terrain.

ARTICLE U3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE U3 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES NON REGLEMENTÉ

ARTICLE U3 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES NON REGLEMENTÉ

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol, ci-après:

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article UX 2.
- 2 - Les constructions à usage agricole.
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 7 - Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UX 2.
- 8 - Les dépôts de véhicules et ferrailles

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

Sont autorisées sous conditions :

- 1 - Les constructions à usage:
 - d'entrepôts commerciaux et industriels
 - de commerce et d'artisanat

Ces constructions ne seront autorisées que sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 – Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve qu'elles soient utiles à l'activité.

3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement, sous réserves qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

4 - 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la zone se feront par la départementale 135

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable:

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

2 - Assainissement:

2-1 Eaux résiduaires industrielles:

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux industrielles pré-épurées pourront être évacuées dans le milieu naturel (fossé ou sous-sol) sous réserve d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, après études spécifiques et conformément à la réglementation en vigueur.

2-2 Eaux usées:

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

Les eaux usées doivent être traitées sur la parcelle avec des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2-3 Eaux pluviales :

En l'absence de réseau collecteur l'évacuation des eaux pluviales sera conforme aux dispositions de la loi sur l'eau.

3 - Electricité - Téléphone :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution d'énergie électrique et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

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

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 630.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public jusqu'à un recul de 10 m.

3 - En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant la règle précédente l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur faisant face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La disposition de distance relative à la moitié de la hauteur ne s'applique pas pour les éléments fonctionnels nécessités pour l'activité.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non-contigus implantés sur une même unité foncière, doit être égale au moins à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol de toute construction ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage d'activités.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

2 - Bâtiments artisanaux ou commerciaux :

Ces constructions ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, mais doivent néanmoins présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les clôtures ne seront autorisées que sous forme de grillage, grilles dont le soubassement n'excédera pas 0.2 m.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée.

2 - Autres constructions :

Pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

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

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

1 - Plantations existantes :

Sans objet.

2 - Espaces libres - Plantations :

Pour les implantations nouvelles, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace vert, et doivent comporter au moins un arbre pour 200 m² de terrain.

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

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES NON REGLEMENTÉ

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES NON REGLEMENTÉ

ZONE AU1

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les opérations devront satisfaire aux exigences prévues à l'article AU2, alinéa 1
- 2 - Les constructions à usage hôtelier, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial, d'activités et agricole.
- 3 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8 - L'ouverture de carrières et de gravières
- 9 - Les installations classées

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, artisanal, commercial, de bureaux et de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement, doivent s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant la totalité de la zone et avec une densité minimale de 10 logements par ha. Pour les sous-secteurs AU1a et AU1b de la zone Labarthe –les Noyers une opération d'ensemble à dominante d'habitat sera réalisée distinctement dans chacun de ces sous-secteurs .L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

2 – 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

2 - Voirie

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse de plus de 30 m seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour. La largeur de voie sera de 6 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 8 mètres.

Dans le secteur de la Bouyne, pour les voies à sens unique, la largeur minimale de la bande de roulement sera de 3.5 mètres et la largeur minimale de plateforme sera de 5 mètres

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable :

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

2 - Assainissement :

2-1 Eaux usées :

L'assainissement sera autonome et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux épurées seront raccordées à un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2-2 Eaux pluviales :

L'opération respectera les dispositions de la loi sur l'eau

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR.

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

1 - Toutes les constructions devront être implantées à :

- 3 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.
- 10 m au moins de l'axe des voies

Des implantations différentes pourront être admises en bordure des voies internes des lotissements ou groupes d'habitations, à condition que soient respectées les règles de sécurité.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés de la limite du domaine public à :

- 3 m par rapport à l'axe des voies publiques.
- 10 m par rapport à l'axe des voies

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3 m de celle-ci.

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non-contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres super structures exclues ne doit pas excéder 6 mètres.

La hauteur totale au point le plus haut ne peut dépasser 8 mètres (cheminées non comprises).

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres sous sablière ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - Façades

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites ou en bois.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre ou sable.
- Les encadrements d'ouverture seront traités en briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Toitures

- Les toitures doivent être en tuiles de grande courbure, et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture.

3 – Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 1 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade.
- Les portails d'entrée seront de formes simples.
- L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m de hauteur.
- En limites latérales, les clôtures pourront, sans dépasser 1,80 m de hauteur, être identiques à celles en bord de voie, ou seront constituées de grillages sur piquets, ou haies végétales ou murs pleins ou ajourés.

Dispositions particulières concernant les annexes

Elles seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Afin de garantir une qualité d'intégration des installations en toiture, les systèmes seront parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

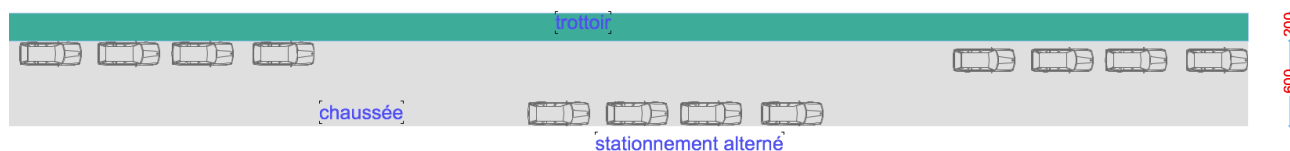
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - Construction à usage d'habitation :

1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher entamée.

Stationnement de véhicules en bord de voie en complément des places sur la parcelle :

Il sera réalisé au minimum 1 place de stationnement par lot conformément au schéma de principe suivant.



Dans le secteur de la Bouyne, pour les voies à sens unique, les places de stationnements supplémentaires exigées dans le cadre du présent article (1 place minimum par lot) devront être disposées de manière longitudinale, en dehors de la bande de roulement de la voirie.

2 - Autres constructions :

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Néant.

2 - Espaces libres - Plantations

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain. Un espace d'accompagnement sera réalisé et représentant au moins 10% de la superficie de l'opération. En limite de l'espace agricole il sera de préférence implantée une haie champêtre avec plusieurs espèces de végétaux

ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE AU1 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NON REGLEMENTE

ARTICLE AU1 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTE

ZONE AU2

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial et agricole.
- 2 - L'implantation de caravanes et d'habitats légers de loisirs isolées ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les dépôts de véhicules, de ferrailles ou matériaux
- 6 - Les antennes de radiotéléphonie.
- 7 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 8 - Les installations classées
- 9 - Les constructions devront respecter les conditions de l'article AU2 2

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, artisanal, commercial, de bureaux et de services, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement, doivent s'intégrer dans une seule opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat couvrant la totalité de la zone. Pour les sous-secteurs AU2a et AU2b de la zone Labarthe –les Noyers une opération d'ensemble à dominante d'habitat sera réalisée distinctement dans chacun de ces sous-secteurs. L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le PLU.

2 - La zone ne pourra être urbanisée qu'après 2022 pour satisfaire aux exigences d'étalement dans le temps de l'urbanisation.

3 - Dans les secteurs à risques, 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les nouveaux accès sur la RD135 ne seront autorisés qu'en regroupant les accès des lots.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les accès des lots se feront exclusivement sur les voies internes.

2 - Voirie :

Les voiries nouvelles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations.

Les voies se terminant en impasse de plus de 30 m, seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour.

La largeur de voie sera de 6 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 8 mètres.

Un trottoir sera réalisé sur un côté de la voie et sera partagé avec les cyclistes. Le trottoir fera 2 mètres de large

Pour le secteur de l'entrée du bourg par la RD 135, un trottoir sera réalisé du côté la voie avec une plantation d'arbustes en alignement de la RD135. Le trottoir fera 2 mètres de large.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable :

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

2 - Assainissement :

2-1 Eaux usées :

L'assainissement sera autonome et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2-2 Eaux pluviales :

L'opération respectera les dispositions de la loi sur l'eau.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU2 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale n° 135
- 10 m par rapport à l'axe des voies
- 3 m par rapport aux autres emprises publiques.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés à 10 mètres par rapport à l'axe des voies

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous les niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du mur face à la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE NON REGLEMENTE.

ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

NON REGLEMENTE.

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NON REGLEMENTE.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR NON REGLEMENTE.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES NON REGLEMENTE.

**ARTICLE AU2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES -
PLANTATIONS**
NON REGLEMENTE.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

**ARTICLE AU2 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**
NON REGLEMENTE

**ARTICLE AU2 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**
NON REGLEMENTE

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone A

Toutes les occupations et utilisations du sol hors l'agriculture sont interdites à l'exception

- Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitant agricole
- Des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des constructions et installations soumises aux conditions particulières de l'article 2

Sous-secteur Ap

Toutes les occupations et utilisations du sol hors l'agriculture

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

Zone A

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Cependant, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la topographie des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

2 - Les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole (par exemple : gîte rural, ferme auberge, occupations liées au tourisme vert...).

3 - Les aménagements, ou extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les extensions ne dépassent pas 20% de l'emprise initiale.

Les annexes aux habitations existantes ne devront pas obligatoirement être accolées (loi Macron).

4 - Les changements de destination des constructions existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elle ait été repérées par une étoile *. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

5 - Les installations classées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles de la zone. Cependant l'extension de l'installation classée existante pourra être autorisée même si elle est soumise à autorisation.

6 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

7 - En bordure des ruisseaux, toute construction ou plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 6 mètres.

8 - Les antennes de radiotéléphonie ne peuvent être autorisées qu'à condition d'être à plus de 200 mètres de toute construction habitée.

9 - 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 sécurité ou à la salubrité publique.

Zone Ap

Dans le secteur Ap, seules peuvent être autorisées les occupations ou utilisations du sol nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable :

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

2 - Assainissement :

2-1 Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation peuvent être autorisés. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2-2 Eaux pluviales :

En l'absence de réseau collecteur l'évacuation des eaux pluviales sera conforme aux dispositions de la loi sur l'eau.

3 - Electricité - téléphone :

Sans objet

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 m par rapport à l'axe des voies de la RD 630.
- 15 m par rapport à l'axe des autres voiries départementales
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies

2 - En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant la règle précédente l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

La distance séparant deux bâtiments non-contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les surfaces des bassins de piscines constituent une emprise au sol.

Coefficient d'emprise pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'annexes 30%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 7 m pour des constructions à usage d'habitation
- 10 m pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Zone A

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Dispositions relatives aux constructions à usage d'habitation

1 - Façades :

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les bardages bois seront admis en parois des constructions non habitables ou parties non habitables des constructions.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Cependant dans la limite de 30 % de la surface des toitures on pourra réaliser une toiture à faible pente ou terrasse.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 m minimum.

3 - Clôtures :

- Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal, les haies vives sont recommandées.

- Les portails d'entrée seront de formes simples, soutenus par des piliers avec couronnement briques de terre cuite.

Dispositions relatives aux constructions d'activités agricoles

1 -Façades :

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les façades seront de teinte ocre terre s'intégrant dans le paysage.

2 - Toitures :

Les toitures des constructions présentant une pente qui ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage. Pour les couvertures photovoltaïques les pentes pourront être adaptées.

3 - Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des accès ou carrefours, et ne seront autorisées que sous forme de grillages et ne peuvent dépasser 2 m.

Dispositions relatives aux clôtures spécifiquement agricoles

Pas de réglementation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

1 - Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes

Néant.

3 - Espaces libres – Plantation

En bordure des ruisseaux, toute plantation doit être édifiée à une distance de la berge au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL **SUPPRIME PAR LA LOI ALUR**

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES **NON REGLEMENTE**

**ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**
NON REGLEMENTE

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol hors l'agriculture sont interdites à l'exception

- Des constructions ou installations nécessaires à l'exploitant agricole
- Des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des constructions et installations soumises aux conditions particulières de l'article 2

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

1 - L'aménagement, la restauration des bâtiments existants sont autorisés

2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics s'ils sont justifiés et s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement de l'eau

3- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires à l'exploitation de la centrale hydroélectrique

4- 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 sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable :

Toute construction ou activité le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

2-1 Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

2-2 Eaux pluviales :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 - Electricité - téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe des voiries départementales
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies

2 - En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant la règle précédente l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition qu'elle ne diminue pas le retrait existant ni ne nuise à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

3-Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour des installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

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

NON REGLEMENTE.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme (art. R420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

NON REGLEMENTE.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs de la Bouyne et de Thil

L'aspect des constructions en cas d'extension ou de restauration, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée, tant en volumétrie, que par les matériaux utilisés.

Elles devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

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

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SUPPRIME PAR LA LOI ALUR

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTE