

Modification N° 2 du P.L.U. de Sainte-Croix

Complément au rapport de présentation

La révision du plan d'occupation des sols (POS) sous forme de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 17 juin 2005, une modification a eu lieu depuis, approuvée le 27 octobre 2008.

Aujourd'hui la commune souhaite modifier ce document pour :

- 1 - Modifier les orientations d'aménagement spécifiques des secteurs AU1a, AU2a et AU3a ; le règlement écrit de cette zone est donc à adapter en conséquence.
- 2 - Mettre à jour la liste des emplacements réservés : suppression des ER N° 3, 5, 7, 17 et 18 ; modification de l'emplacement réservé N°14 et création des ER N° 19 et 20.
- 3 – Création d'un secteur Agricole Aj à vocation d'agriculture de proximité et jardins familiaux ou partagés.
- 4 - Reprendre le règlement écrit :
 - de la zone AU pour adapter le règlement des secteurs AU1a et AU2a aux nouveaux schémas d'orientation d'aménagement et rectifier certains articles.
 - de la zone U
 - de la zone A pour réglementer le secteur Aj.

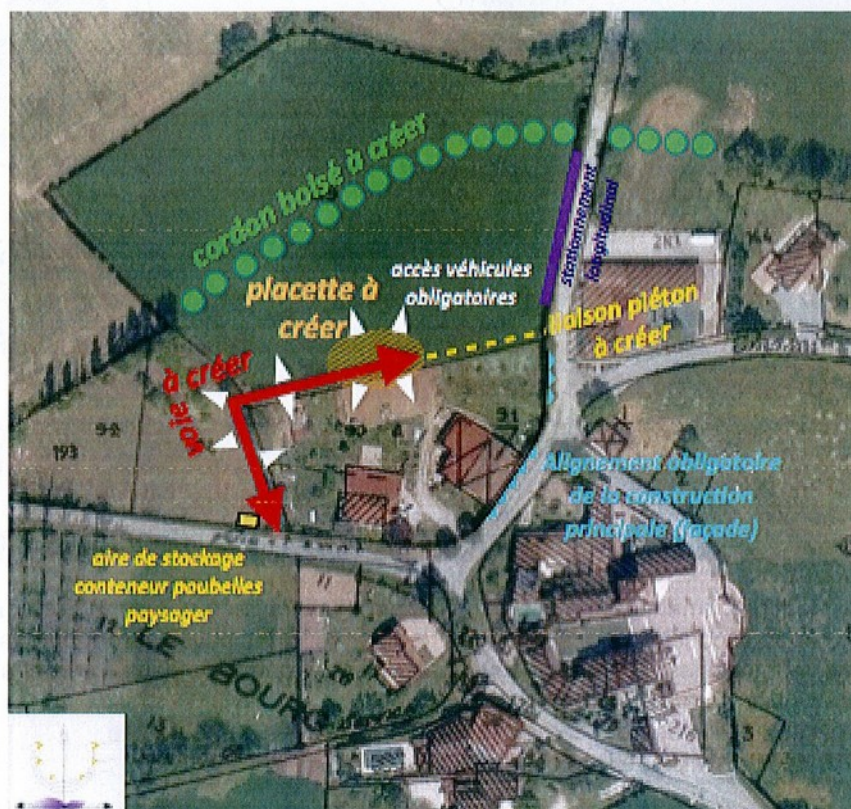
I - Description et justification de la modification N°2 :

1 – Modification du schéma d'orientation d'aménagement (pièce 6 du dossier) :

Cette pièce est aujourd'hui annexée au PADD dans le PLU, l'évolution des textes demande que cette pièce soit une pièce à part entière du PLU appelée orientation d'aménagement, cette rectification mineure sera prise en compte dans cette modification N°2 donc cette orientation d'aménagement sera la pièce N°6.

Les principes d'aménagement spécifiques du PLU actuel sont trop précis et trop détaillés y compris dans la programmation. Aujourd'hui un nouveau projet est proposé et même si les principes de desserte restent identiques, les implantations des constructions et la programmation ne sont plus les mêmes. Il est donc nécessaire de reprendre ces orientations d'aménagement pour permettre la réalisation de ce projet.

Schéma d'orientation lotissement ouest (zone AU2a et AU3a)

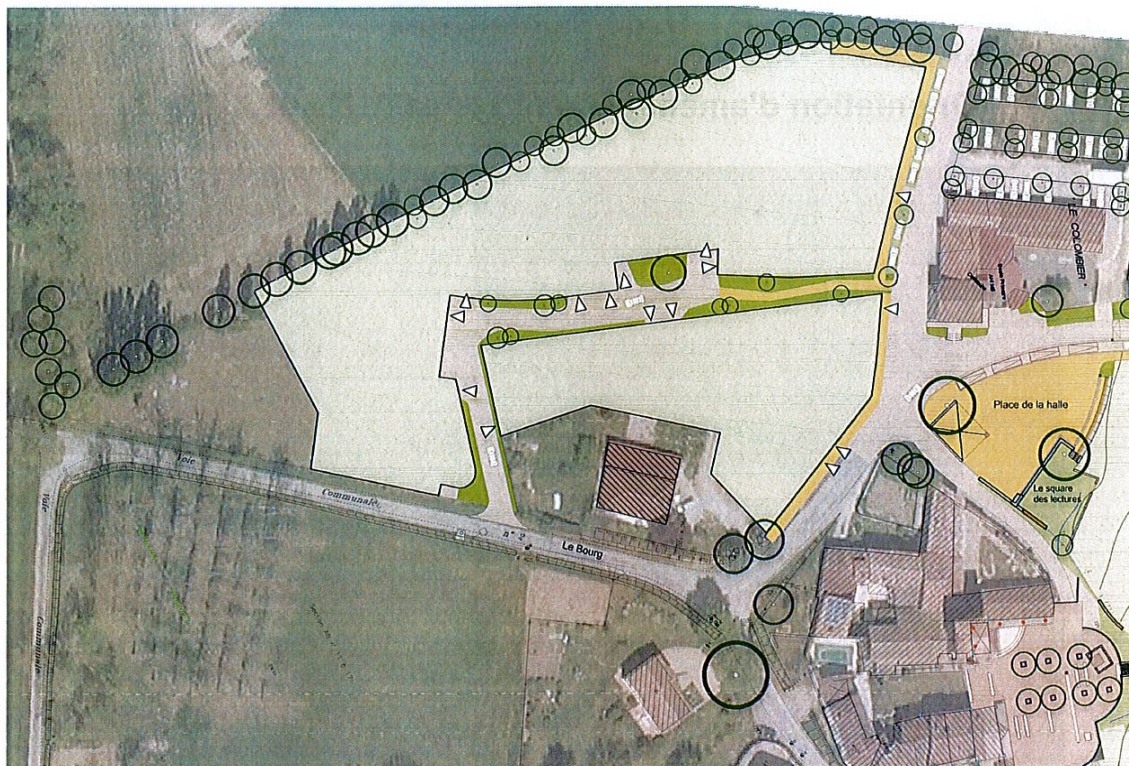


La voie et l'espace public de la placette seront plantées et la chaussée bordée de noues et/ou de fossés.

La forme de l'espace public devra respecter le schéma de principe ci-dessous.

Les aires de stationnement et les garages devront être au plus près de l'emprise publique.





Le traitement des aménagements de voirie devront se limiter à une surface stabilisée voir enrobé ou bi couche sans bordure de trottoir ; seuls les pavés seront autorisés pour définir des limites. Les aires de stationnement ou parfois roulables seront à réaliser en gazon-gravier ou terre renforcée.

Ces espaces publics devront comporter de grands arbres de haute tige proportionnés à la taille de l'espace public.

Le traitement en bord de la voie communale partant vers le Nord devra comporter les principes d'aménagement tels que définis sur la coupe ci-dessous.

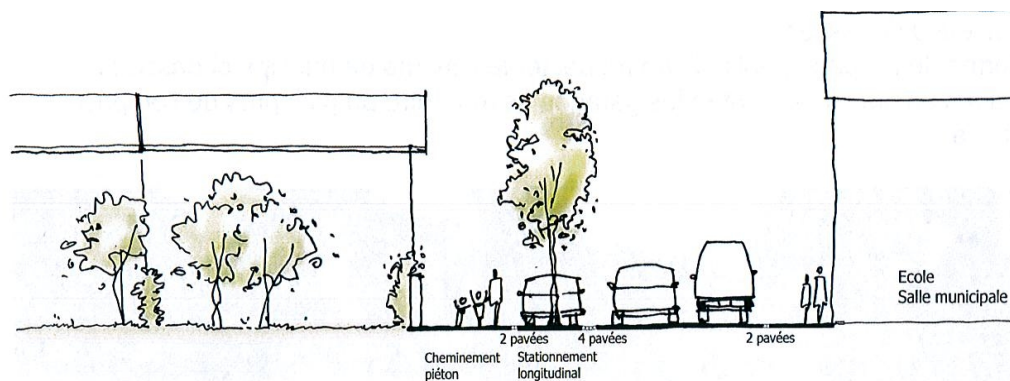
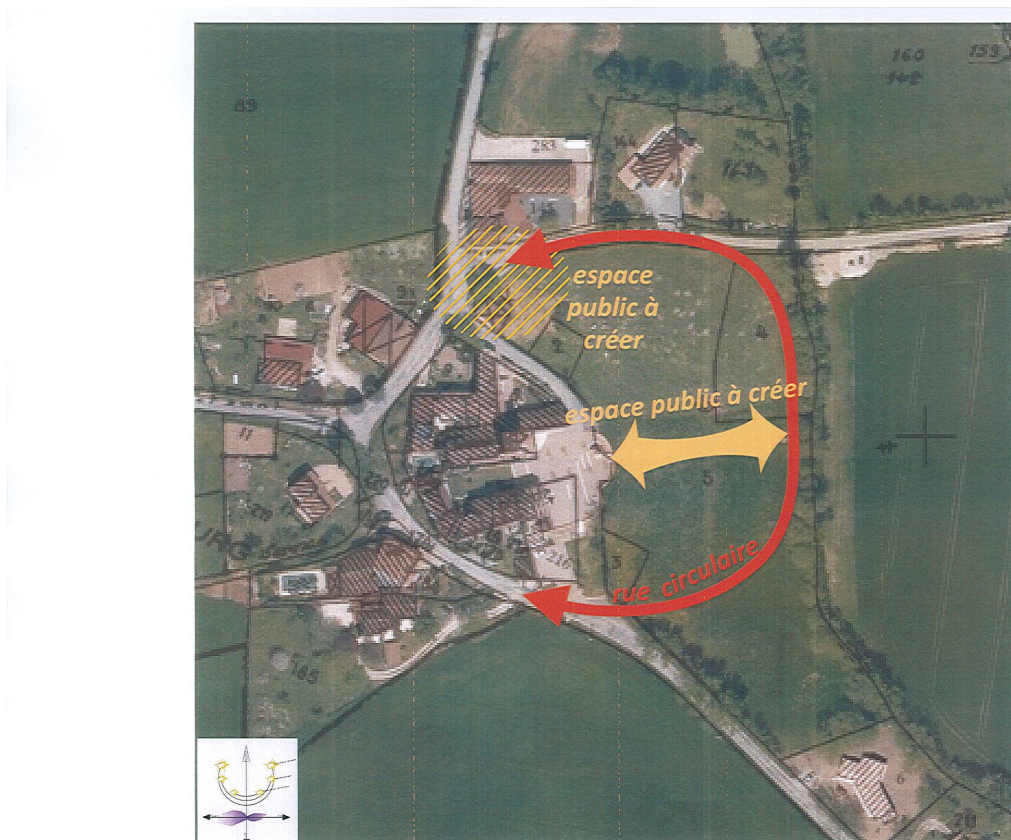


Schéma orientation éco-village (zone AU1a)



Plan de composition urbaine



2 – Emplacements réservés :

– ER N° 3, 5, 7, 17 et 18 : ces cinq ER sont supprimés.

Les emplacements réservés 3 et 7 sont dans la zone AU1a, ces terrains sont aujourd'hui la propriété de la commune, il est donc nécessaire de les supprimer.

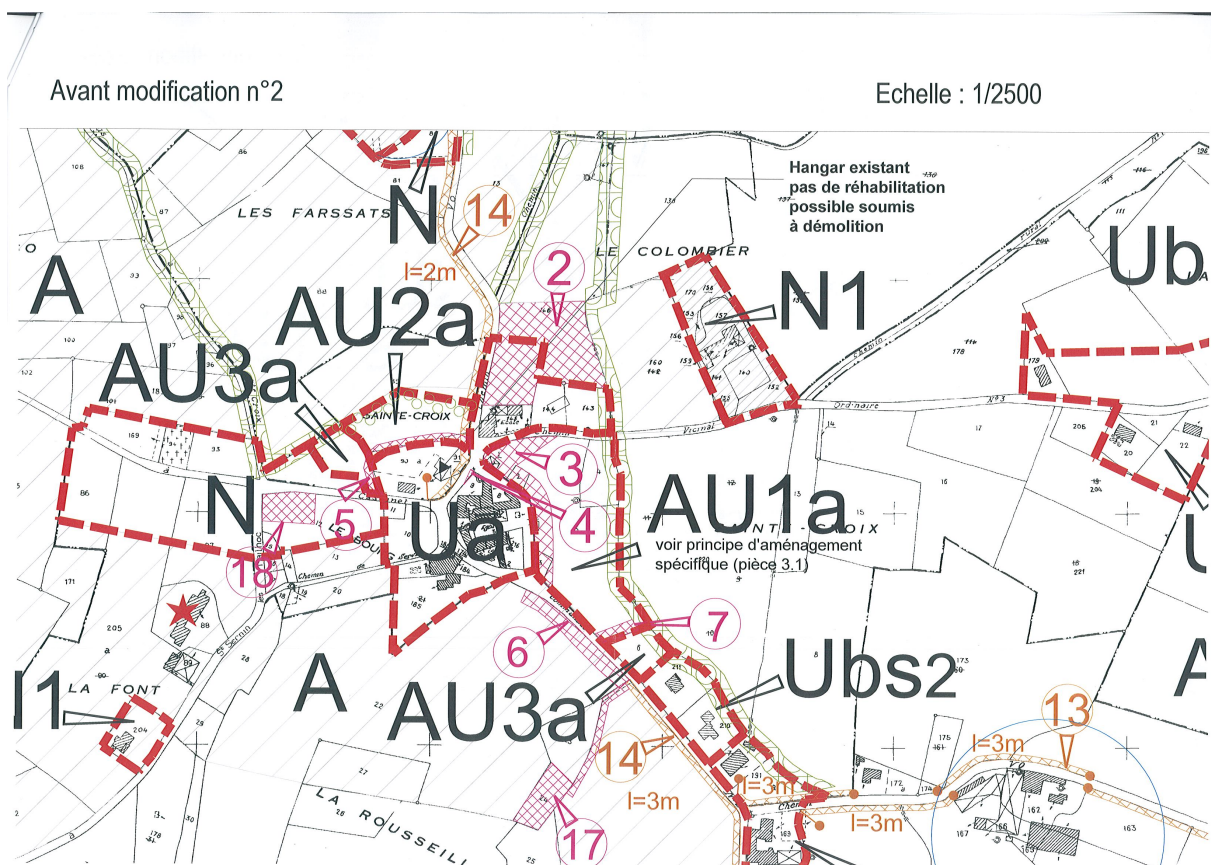
L'emplacement réservé 5 est supprimé car une orientation d'aménagement de la zone AU2a est réalisée et cet ER n'est plus nécessaire.

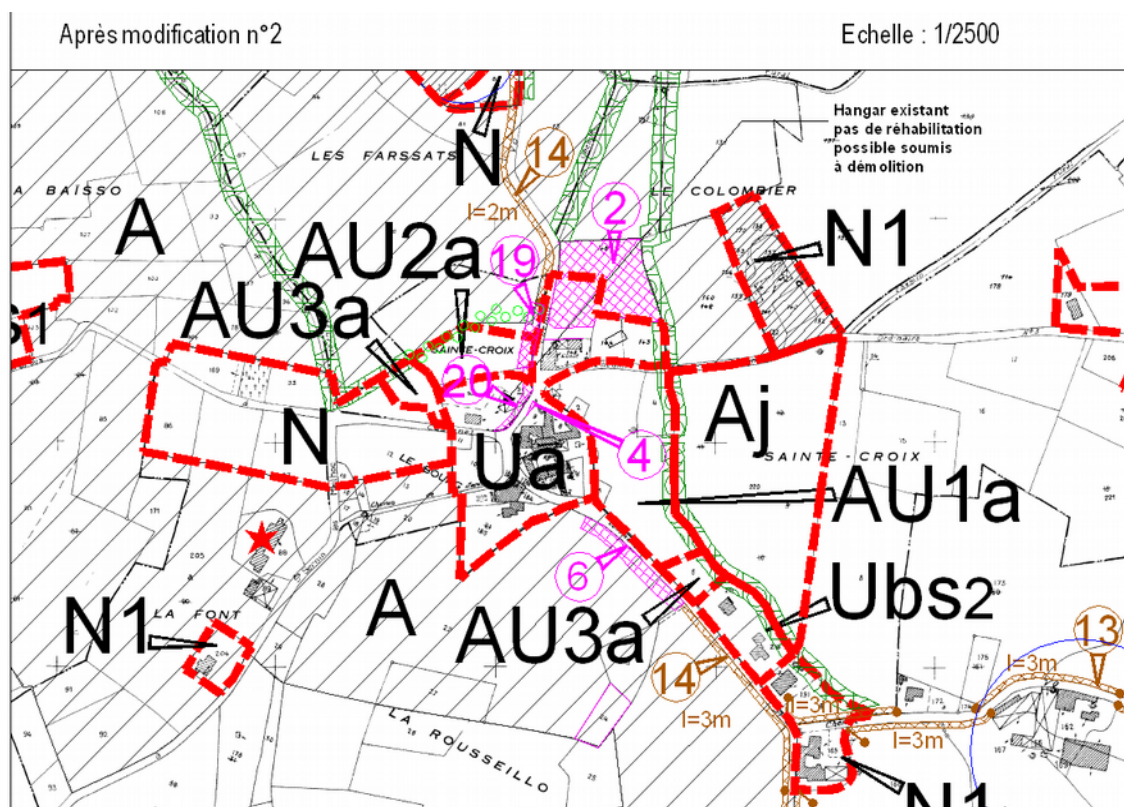
Les emplacements réservés 17 et 18 sont supprimés car la station d'épuration est aujourd'hui réalisée au niveau du ruisseau du Lézert.

– Modification de ER N° 14 et création des ER N° 19 et 20 :

l'emplacement réservé N°14 est réduit dans sa partie sud dans le village. Cette partie est remplacée par l'emplacement réservé N°19 qui est créé pour permettre la réalisation de trottoir et de stationnement sur la VC N°2 et par l'emplacement réservé N°20 qui est créé pour permettre l'élargissement de la VC N°2.

Plan avant modification :



Plan après modification :**Nouvelle liste des Emplacements Réservés :** (qui figure sur le plan général de zonage pièce 4.1)

N°	Destination	Bénéficiaire	Modification	Superficie m ²	Superficie modifiée m ²
1	Aménagement d'une station d'épuration	commune	Supprimé		
2	Réalisation d'une aire de stationnement et de bâtiments communaux (salle des fêtes, etc...)	commune		6706	
3	Aménagement d'espaces publics	commune	Supprimé		
4	Aménagement du carrefour VC n°2 et VC n°1	commune		2	
5	Création d'une voie de desserte zones " AU2a et AU3a" Village	commune	Supprimé		
6	Voie communale n°2 -Entrée paysagère du village et stationnement	commune		1404	

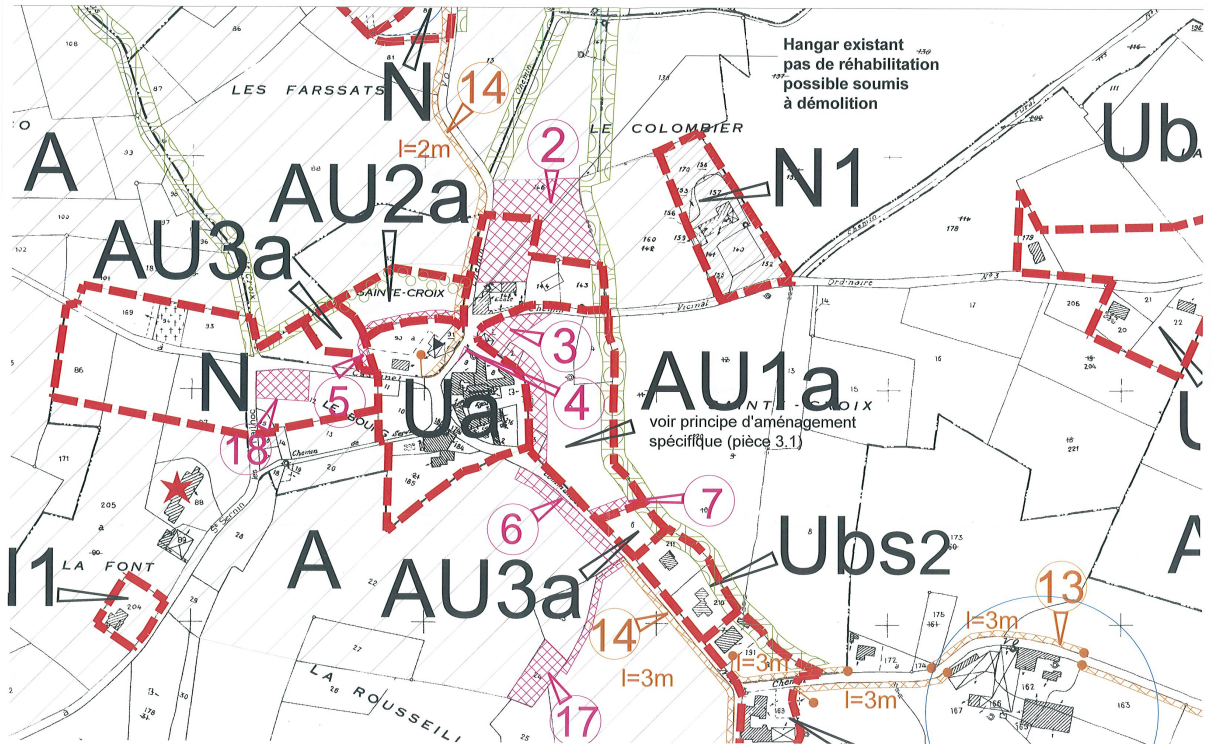
	-Largeur 12 m				
7	Création d'une voie d'accès à la parcelle AC 220 d'une largeur de 10 m	commune	Supprimé		
8	Création d'une voie accès "La Druilhé"	commune	Supprimé		
9	CR n°3 -Voie d'accès à la zone "AUo Bouis" largeur 10 m	commune	Supprimé		
10	Elargissement de la voie communale n°3	commune		4362	
11	Création d'une voie de desserte zone « AUo Prat Durand »	commune		835	
12	Aménagement du carrefour VC n°4 et VC n°6	commune		506	
13	Elargissement de la voie communale n°4	commune		5217	
14	Elargissement de la voie communale n°2	commune	Modifié, remplacé par les ER n°19 et 20	7103	-248
15	Elargissement de la voie communale n°5	commune		3762	
16	Aménagement routier sur la voie communale n°5	commune			
17	Aménagement d'une voie et de la station d'épuration	commune	Supprimé		
18	Aménagement de la station d'épuration	commune	Supprimé		
19	Aménagement de stationnement longitudinal 2,20m et trottoir 2,50m	commune	Créé	232	
20	Elargissement de la voie communale n°2 (2m)	commune	Créé	132	

3 – Création d'un secteur agricole Aj :

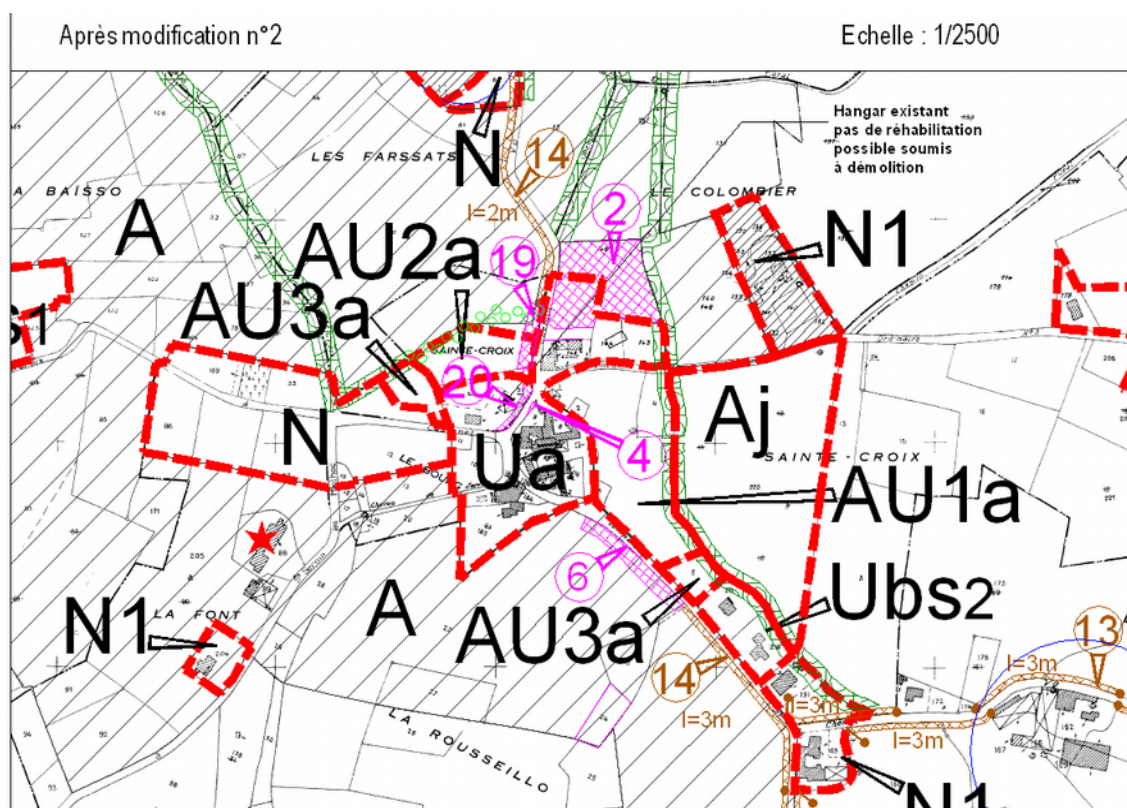
Dans le cadre du projet d'aménagement des secteurs AU1a, AU2a et AU3a il est créé un secteur Aj qui accompagne le projet et permettra l'agriculture de proximité et les jardins familiaux ou partagés pour les futurs habitants de ces secteurs.

Avant modification n°2

Hangar existant
pas de réhabilitation
possible soumis
à démolition



8



4 - La rectification du règlement écrit :

1 - Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines :

1.1 – Zone U :

- Le caractère de la zone n'étant plus obligatoire dans les PLU, celle-ci sera supprimée.

- Article U1 – occupations et utilisations du sol interdites :

L'alinéa 12 du présent article, fait référence aux installations et travaux divers qui sont périmés, donc cet alinéa sera supprimé dans cet article U1.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U1 – Occupations et utilisations du sol interdites : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, 2 - Les constructions destinées à l'industrie, 3 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article U2, 4 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, 5 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article U2. 6 - Les constructions non closes destinées à un stationnement collectif,	ARTICLE U1 – Occupations et utilisations du sol interdites : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, 2 - Les constructions destinées à l'industrie, 3 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article U2, 4 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, 5 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article U2. 6 - Les constructions non closes destinées à un stationnement collectif,

7 - La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes, 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs, 9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, 10 - Les dépôts de véhicules, 11 - Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 – b – c du Code de l'Urbanisme, 12 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public. 13 – Les aires de stockage non closes, visibles de l'espace public. 14 - Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique, toutes constructions ou installations.	7 - La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes, 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs, 9 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, 10 - Les dépôts de véhicules, 11 - Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 – b – c du Code de l'Urbanisme, 12 – Les aires de stockage non closes, visibles de l'espace public. 13 - Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique, toutes constructions ou installations.
---	---

- Article U3 – Accès et voirie :

1 – Accès : ce premier paragraphe sera corrigé et réécrit car la référence à l'article 682 du code civil est illégale,

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U3 – Accès et voirie : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et	ARTICLE U3 – Accès et voirie : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Accès <i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</i> Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique. 2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec une plate-forme minimale de 3,50 m; hauteur sous porche minimale 3,50 m; rayon intérieur minimal 8 m. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.	2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec une plate-forme minimale de 3,50 m; hauteur sous porche minimale 3,50 m; rayon intérieur minimal 8 m. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.
---	--

- Article U4 – Desserte par les réseaux :

Paragraphe 2.2 – Eaux pluviales : le deuxième alinéa sera modifié car la référence au pétitionnaire est illégale

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U4 – Desserte par les réseaux : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Eau Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. 2.1 - Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au	ARTICLE U4 – Desserte par les réseaux : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Eau Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. 2.1 - Eaux usées Toute construction ou installation doit être

réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les installations d'assainissement individuel devront être conçues au regard de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U. , et être conforme à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autre qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. 3 - Electricité et téléphone Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.	raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les installations d'assainissement individuel devront être conçues au regard de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U. , et être conforme à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autre qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. <i>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé sur celui-ci.</i> 3 - Electricité et téléphone Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.
--	---

- Article U5 – Caractéristiques des terrains :

La superficie minimale des terrains constructibles est possible, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (art. R.123-9 5ème).

Les surfaces minimales portées dans cet article ne sont justifiées par aucune étude donc elles sont supprimées.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt	ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et

public. Pour être constructible et recevoir une construction disposant au maximum de 2 logements tout terrain doit avoir une superficie minimale de : – 1500 m ² dans les secteurs Uas1 et Ubs1, – 2000 m ² dans le secteur Ubs2. Il ne sera pas fixé de surface minimale pour les constructions faisant l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif	réseaux d'intérêt public. <i>Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non règlementé</i> <i>Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.</i>
---	---

- Article U7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans le secteur Ua la distance d'implantation est modifiée pour l'adapter au nouveaux projets.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Dans le secteur Ua : Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres. 2 - Dans le secteur Ub : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.	ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Dans le secteur Ua : <i>Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2 mètres.</i> 2 - Dans le secteur Ub : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

- Article U10 – Hauteur maximum des constructions :

Paragraphe 2 – Hauteur : la hauteur des maximales des constructions n'est plus de 9 mètres mais de R+2. Dans le secteur Ua les constructions nouvelles doivent comporter

obligatoirement 1 étage, une précision est amenée en ce qui concerne les volumes secondaires qui pourront être en rez-de-chaussée dans une certaine limite.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Définition de la hauteur La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. 2 - Hauteur La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : – 9 mètres, – Dans le secteur Ua, les constructions nouvelles devront comporter obligatoirement un étage (R+1), la hauteur des constructions n'est pas limitée. Les bâtiments agricoles, les bâtiments publics, les extensions limitées et les annexes à l'habitation ne sont pas soumis à cette règle.	ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Définition de la hauteur La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. 2 - Hauteur La hauteur d'une construction ne doit <i>pas excéder R+2</i>. Dans le secteur Ua, les constructions nouvelles devront comporter obligatoirement un étage (R+1) <i>sur le corps principal de l'habitation ; un volume secondaire pourra être en rez-de-chaussée dans une limite de 1/3 de la surface totale de toiture.</i> Les bâtiments agricoles, les bâtiments publics, les extensions limitées et les annexes à l'habitation ne sont pas soumis à cette règle.

- Article U11 – Aspect extérieur :

1 – Dans le secteur Ua :

Paragraphe 1.1 – Façades : l'alinéa concernant l'utilisation d'éléments de bois est complété pour répondre aux nouveaux projets et interdire les traitements pour maintenir le bois doré.

Un nouvel alinéa est rajouté, toujours pour répondre aux nouveaux projets, concernant l'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment ou similaires.

Paragraphe 1.3 – Toitures :

La réalisation d'une génoise est recommandée, sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé pour respecter l'architecture traditionnelle.

Pour satisfaire les nouveaux projets ce paragraphe est complété par deux alinéas, le premier pour réglementer les locaux annexes type appentis, le deuxième pour réglementer les toits terrasses.

La rédaction de cet article ne permet pas la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La rédaction sera reprise pour permettre cela.

Paragraphe 1.4 – Clôtures :

Le règlement des clôtures sur le domaine public ou par rapport aux limites séparatives latérales est modifié pour un aspect différent et mieux adapté au site.

Paragraphe 1.5 – Abris de jardin : ce paragraphe est rajouté pour réglementé aussi les abris de jardin.

2 – Dans le secteur Ub :

Paragraphe 2.2 – Toitures :

La réalisation d'une génoise est recommandée, sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé pour respecter l'architecture traditionnelle.

La rédaction de cet article ne permet pas la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La rédaction sera reprise pour permettre cela.

Paragraphe 2.3 – Clôtures :

Le règlement des clôtures est modifié pour un aspect différent et mieux adapté au site.

Paragraphe 2.4 – Abris de jardin : ce paragraphe est rajouté pour réglementé aussi les abris de jardin.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et la charte de recommandations architecturales, paysagères et environnementales élaborée par la commune. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans l'environnement bâti existant , et dans le paysage. Les caractères particuliers de l'architecture ancienne seront conservés et restaurés avec le plus grand soin. Toute construction neuve reprenant la typologie	ARTICLE U-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et la charte de recommandations architecturales, paysagères et environnementales élaborée par la commune. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans l'environnement bâti existant , et dans le paysage. Les caractères particuliers de l'architecture ancienne seront conservés et restaurés avec le plus grand soin.

régionale devra en reprendre les caractéristiques (volume, proportions....).

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

1 - Dans le secteur Ua :

1.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents,
- Les murs en pierres apparentes seront maintenus et mis en valeur,
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés, de teinte en harmonie avec celle du bâti traditionnel,
- L'utilisation d'éléments de bois peut-être autorisée en façades,

Les teintes des matériaux utilisés seront conformes au nuancier des couleurs exposé en mairie.

1.2 - Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en Mairie,
- Les volets seront de préférence en bois et à vantaux (les volets roulants sont autorisés, toutefois les coffres ne seront pas visibles).

1.3 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée,
- Les toitures devront être en tuiles canal vieilles ou similaires et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,
- Les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire.

1.4 - Clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

L'absence de clôture doit être privilégiée.

- Par rapport au domaine public :

Qu'ils assurent la continuité des volumes bâtis ou non, en bordure du domaine public, les murs de clôture seront traités en pierres de pays, dans les autres cas les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets

Toute construction neuve reprenant la typologie régionale devra en reprendre les caractéristiques (volume, proportions....).

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

1 - Dans le secteur Ua :

1.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents,
- Les murs en pierres apparentes seront maintenus et mis en valeur,
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés, de teinte en harmonie avec celle du bâti traditionnel,
- L'utilisation d'éléments de bois peut-être autorisée en façades, *les traitements pour maintenir le bois « doré » sont interdits.*

– L'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment ou similaires, peints ou teintés dans la masse peut-être autorisée en façades pour les bâtiments neufs et si d'aspect conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie.

– L'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment ou similaires, peints ou teintés dans la masse peut-être autorisée en façades pour les bâtiments neufs et si d'aspect conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie.

Les teintes des matériaux utilisés seront conformes au nuancier des couleurs exposé en mairie.

1.2 - Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, *cependant un projet d'architecture contemporaine de qualité peut intégrer des ouvertures d'un autre type.*

– Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en Mairie,

– Les volets seront de préférence en bois et à vantaux (les volets roulants sont autorisés, toutefois les coffres ne seront pas visibles).

1.3 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée, *ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.*

- Les toitures devront être en tuiles canal vieilles ou similaires et leur pente sera comprise entre 30

métalliques, une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée.

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée.

2 - Dans le secteur Ub :

2.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les enduits extérieurs seront en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. (voir nuancier à la mairie).
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie,
- L'utilisation d'éléments de bois peut-être autorisée en façades,

2.2 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée,
- Dans un même ensemble d'habitations, les toitures en tuiles de terre cuite auront une forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.
- Pour des projets de style particulier d'autres matériaux de couverture pourraient être autorisés, conformément aux dispositions générales de l'article 11.

2.3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois en cas de réalisation elles seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée.
dans un même ensemble d'habitations, les éléments composant les clôtures devront être homogènes.

% et 35 %,

- Les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire.

- Pour les locaux annexes type appentis limité, des matériaux tel que le verre, le zinc, toit terrasse végétalisé pourront être autorisés.

- Les toits-terrasses végétalisés ou toits en zinc pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins d'1/3 de la surface totale de toiture. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.

Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.4 - Clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

L'absence de clôture doit être privilégiée.

- Par rapport au domaine public :

Qu'ils assurent la continuité des volumes bâtis ou non, en bordure du domaine public, les murs de clôture seront traités en pierres de pays.

- Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les clôtures seront constituées par des haies vives mélangées doublées ou non de grillage galvanisé, noir ou brun sur piquets bois brut type acacia. La végétation devra masquer à terme la clôture.

Cependant, sur les façades arrière, sur une longueur maximale de 5m, un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sera accepté pour créer l'intimité nécessaire aux terrasses extérieures. Ce mur sera végétalisé d'arbres fruitiers ou de plantes grimpantes.

Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.

1.5 – Abris jardin

Les abris jardin devront être de volume simple et réalisés :

o soit d'un bardage rustique en bois sans traitement ou huilé par un saturateur dont les

lames pourront être posées horizontalement ou verticalement et de dimensions variées (châtaignier, mélèze, douglas...).

o soit en maçonneries de pierres de pays (appareillage traditionnel).

La couverture sera :

o soit en tuiles de terre cuite ou similaires de forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

o Soit en zinc à joints debout ou similaire en esthétique et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.

o Soit en bardeaux de bois brut et la pente sera comprise entre 10% et 30%.

o Soit en toit végétalisé et la pente sera comprise entre 2% et 15%..

Dans le secteur Ub :

2.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Les enduits extérieurs seront en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire. (voir nuancier à la mairie).
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie,
- L'utilisation d'éléments de bois peut-être autorisée en façades,

2.2 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée, ***ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.***
- Dans un même ensemble d'habitations, les toitures en tuiles de terre cuite auront une forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.
- Pour des projets de style particulier d'autres matériaux de couverture pourraient être autorisés, conformément aux dispositions générales de l'article 11.

Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation

	<i>d'énergies renouvelables.</i> 2.3 - Clôtures <i>Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois en cas de réalisation elles seront constituées par des haies vives mélangées doublées ou non d'un grillage galvanisé, noir ou brun sur piquets bois brut type acacia. La végétation devra masquer à terme la clôture. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.</i> Dans un même ensemble d'habitations, les éléments composant les clôtures devront être homogènes. 2.4 – Abris jardin <i>Les abris jardin devront être de volume simple et réalisés :</i> <i>o soit d'un bardage rustique en bois sans traitement ou huilé par un saturateur dont les lames pourront être posées horizontalement ou verticalement et de dimensions variées (châtaignier, mélèze, douglas...).</i> <i>o soit en maçonneries de pierres de pays (appareillage traditionnel).</i> <i>La couverture sera :</i> <i>o soit en tuiles de terre cuite ou similaire de forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.</i> <i>o Soit en zinc à joints debout ou similaire en esthétique et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.</i> <i>o Soit en bardeaux de bois brut et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.</i> <i>o Soit en toit végétalisé et la pente sera comprise entre 2% et 15%.</i> <i>o Il sera toléré une couverture goudronnée brune ou noire si non visible de l'espace public avec une pente inférieure à 15 %.</i>
--	--

- Article U13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Pour les autres plantations, les haies mono-spécifiques sont interdites et une liste précise les essences interdites.

Pour la réalisation des nouveaux projets un paragraphe 3 est rajouté pour règlementé la réalisation des aires de stationnement.

Règlement avant modification	Règlement modifié
------------------------------	-------------------

ARTICLE U13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune. Dans le secteur Ub uniquement, les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus, à raison d'un arbre minimum, de haute tige, pour 200 m² de superficie de terrain. 3 - Plantations à réaliser : Dans le secteur Ub, les plantations à réaliser en bordure de la voie communale N° 6 et de la RD 600 au lieu-dit La Croix Blanche, figurent au document graphique.	ARTICLE U13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune. <i>Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage.</i> <i>Liste des essences interdites</i> - <i>résineux sauf pin parasol et essences invasives :</i> - <i>Arbres : Aucariauca , Ailante, Catalpa, Albizia, Sapin, Epicéa, Thuya, Tsuga, Erable négundo, Arbre à Caramel, Arbre à perruques</i> - <i>Variétés horticoles fastigées, boules, feuillages panachés, etc.</i> - <i>Arbustes : Herbes de Pampa, Laurier cerise, Viorne Thym, Photonia, Pyracantha, Cotoneaster, Baccharis.</i> Dans le secteur Ub uniquement, les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus, à raison d'un arbre minimum, de haute tige, pour 200 m² de superficie de terrain. 3 - Plantations à réaliser : Dans le secteur Ub, les plantations à réaliser en bordure de la voie communale N° 6 et de la RD 600 au lieu-dit La Croix Blanche, figurent au document graphique.
--	--

- Article U14 – Coefficient d'occupation du sol :

Paragraphe 2 : Dans le secteur Ub : la surface hors oeuvre nette est remplacée par la surface de plancher.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation du sol :	ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation du sol :

1 - Dans le secteur Ua : Non réglementé 2 - Dans le secteur Ub : Pour les constructions artisanales, la surface hors œuvre nette ne doit pas excéder 300 m².	1 - Dans le secteur Ua : Non réglementé 2 - Dans le secteur Ub : Pour les constructions artisanales, la surface de plancher ne doit pas excéder 300 m².
---	--

2 - Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser :

2.1 - Zone AU :

- Le caractère de la zone n'étant plus obligatoire dans les PLU, celle-ci sera supprimée.

- Article AU1 – occupations et utilisations du sol interdites :

L'alinéa 8 du présent article, interdit les constructions destinées au stationnement, or les garages ou abris de voiture peuvent être prévus dans cette zone, donc cet alinéa est supprimé.

L'alinéa 14 du présent article, fait référence aux installations et travaux divers qui sont périmés, donc cet alinéa sera supprimé dans cet article U1.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, 2 - Les constructions incompatibles avec les principes d'aménagements spécifiques, 3 - Les constructions destinées à l'industrie, 4 - Les constructions isolées destinées à l'habitation dans les secteurs AU1a, AU2a et AUb, 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2, 6 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, 7 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article AU2. 8 - Les constructions destinées au stationnement, 9 - La création de terrains de camping, de	ARTICLE AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées, 2 - Les constructions incompatibles avec les principes d'aménagements spécifiques, 3 - Les constructions destinées à l'industrie, 4 - Les constructions isolées destinées à l'habitation dans les secteurs AU1a, AU2a et AUb, 5 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2, 6 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole, 7 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article AU2. 8 - La création de terrains de camping, de

stationnement de caravanes, 10 - Le stationnement des caravanes isolées, 11 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, 12 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, 13 - Les dépôts de véhicules, 14 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public. 15 - Les aires de stockage non closes, visibles de l'espace public.	stationnement de caravanes, 9 - Le stationnement des caravanes isolées, 10 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, 11 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, 12 - Les dépôts de véhicules, 13 - Les aires de stockage non closes, visibles de l'espace public.
--	--

- Article AU2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les zones AU sont urbanisables de deux façons, soit au fur et à mesure de l'avancée des équipements soit sous forme d'une opération d'ensemble. Dans le règlement existant rien n'est défini.

Donc, dans ce nouvel article il est précisé pour chaque secteur la façon d'urbaniser avec référence au schémas d'orientations d'aménagement lorsque ceux-ci existent.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 1 - Les constructions ou opérations à usage d'habitations et groupes d'habitations ne sont admises que si elles s'intègrent au schéma d'aménagement de la zone. 2 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 3 - Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail et compatibles avec le voisinage des zones habitées.	ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <i>1 – dans les secteurs AU1a, AU2a les constructions ou opérations à usage d'habitations et groupes d'habitations ne seront admises que si elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble qui concerne la totalité de chaque secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les schémas d'orientations d'aménagement.</i> <i>2 – dans le secteur Aub les constructions ou opérations à usage d'habitations et groupes d'habitations ne seront admises que si elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble qui concerne la totalité du secteur.</i> <i>3 – dans le secteur AU3a les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements.</i> 4 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de

	l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 5 - Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail et compatibles avec le voisinage des zones habitées.
--	---

- Article AU3 – Accès et voirie :

1 – Accès : ce premier paragraphe sera corrigé et réécrit car la référence à l'article 682 du code civil est illégale,

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU3 – Accès et voirie : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique. 2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec une plate-forme minimale de 3,50 m; hauteur sous porche minimale 3,50 m; rayon intérieur minimal 8 m.	ARTICLE AU3 – Accès et voirie : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Accès <i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</i> Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique. 2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, avec une plate-forme minimale de 3,50 m; hauteur sous porche minimale 3,50 m; rayon intérieur minimal 8 m. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.	usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.
--	--

- Article AU4 – Desserte par les réseaux :

Paragraphe 2.2 – Eaux pluviales :

Il sera précisé dans le premier alinéa que les eaux pluviales peuvent s'écouler aussi dans un fossé ou noue.

le deuxième alinéa sera modifié car la référence au pétitionnaire est illégale

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU4 – Desserte par les réseaux : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Eau Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. 2.1 - Eaux usées Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les installations d'assainissement individuel devront être conçues au regard de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U. , et	ARTICLE AU4 – Desserte par les réseaux : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Eau Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. 2.1 - Eaux usées Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe. A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les installations d'assainissement individuel devront être conçues au regard de la

être conforme à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autre qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. Dans le secteur AUb, la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif ou autonome regroupé conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. 3 - Electricité et téléphone Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.	carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U. , et être conforme à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autre qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. Dans le secteur AUb, la mise en place d'un dispositif d'assainissement collectif ou autonome regroupé conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur <i>ou dans un fossé ou noue.</i> <i>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé sur celui-ci selon une étude Loi sur l'eau.</i> 3 - Electricité et téléphone Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.
--	---

- Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Le projet portant sur les secteurs AU1a, AU2a et AU3a ayant évolué, les distances d'implantations sont modifiées.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt	ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et

public.	ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.
1 - Dans les secteurs AU1a et AU2a : L'implantation des constructions nouvelles doit s'intégrer au schéma d'aménagement joint en annexe 3.1 du dossier de P.L.U.	1 - Dans le secteur AU1a : <i>Non réglementé</i>
2 - Dans les secteurs AU3a: Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies communales ou des voies projetées.	2 - Dans le secteur AU2a : <i>L'habitation principale doit être implantée majoritairement sur la moitié Nord de la parcelle.</i> <i>Pour les annexes au logement, garages et aires de stationnement, la construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics.</i>
3 – Dans le secteur AUb : Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe de la voie communale ou des voies projetées.	3 – Dans le secteur AU3a : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies communales ou des voies projetées. <i>L'habitation principale doit être implantée majoritairement sur la moitié Nord de la parcelle.</i> <i>Pour les annexes au logement, garages et aires de stationnement, la construction doit s'implanter à l'alignement des voies et espaces publics.</i>
	4 – Dans le secteur AUb : Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8 mètres de l'axe de la voie communale ou des voies projetées.

- Article AU7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le projet portant sur les secteurs AU1a, AU2a et AU3a ayant évolué, les distances d'implantations sont modifiées.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.	Article AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.
1 - Dans le secteur AU1a : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative et s'intégrer au schéma d'aménagement joint en annexe 3.1 du dossier de P.L.U.	1 - Dans le secteur AU1a et AU2a : <i>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative au moins sur un côté en privilégiant une orientation Sud pour la façade la plus ouverte.</i>

Pour les annexes au logement, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres. 2 - Dans le secteur AU2a : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative et s'intégrer au schéma d'aménagement joint en annexe 3.1 du dossier de P.L.U. Pour les annexes au logement la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres. 3 - Dans les secteurs AU3a : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres. 4 - Dans les secteurs AUb : Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres. Pour les annexes au logement, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres.	<i>Pour les annexes au logement, la construction doit s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres.</i> 2 - Dans les secteurs AU3a : <i>Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.</i> <i>Toutefois, la construction en limite séparative côté Nord ne devra pas dépasser une hauteur au faîtage ou acrotère supérieure à 3,50 mètres.</i> 3 - Dans les secteurs AUb : Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres. Pour les annexes au logement, la construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 5 mètres.
--	--

- Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

le terme néant est remplacé par non règlementé.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : Néant	ARTICLE AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière NON RÈGLEMENTÉ

- ARTICLE AU9 – Emprise au sol :

Pour permettre la réalisation des projets, l'emprise au sol des parcelles ne supportant qu'un garage n'est pas règlementé.

Règlement avant modification	Règlement modifié
------------------------------	-------------------

ARTICLE AU9 : Emprise au sol :	ARTICLE AU9 : Emprise au sol :
Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.	Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. <i>Pour les parcelles ne supportant qu'un garage, l'emprise au sol n'est pas réglementé.</i>

- ARTICLE AU10 – Hauteur maximale des constructions : pour s'adapter aux nouveaux projets, les hauteurs sont modifiées dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a et les bâtiments agricoles sont supprimés car ils sont interdits dans cette zone.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Définition de la hauteur La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. 2 - Dans les secteurs AU1a : les constructions réperées en zone A, édifiées en limite de la place du village et sur l'axe Est-Ouest du secteur, exceptées les annexes, devront être en R+1 minimum, sans limite de hauteur. (voir schéma d'aménagement joint en annexe 3.1 du dossier de P.L.U.) . Pour les constructions réperées en zone B, la hauteur maximale des bâtiments n'excèdera pas 9 m. 3 - Dans les secteurs AU2a, AU3a et AUB : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m.	ARTICLE AU10 : Hauteur maximale des constructions : Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public. 1 - Définition de la hauteur La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. 2 - Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a : <i>– les constructions nouvelles devront comporter obligatoirement un étage (R+1) sur le corps principal de l'habitation ; un volume secondaire pourra être en rez-de-chaussée dans une limite de 1/3 de la surface totale de toiture.</i> <i>la hauteur des constructions n'excèdera pas R+2 ou 9 m sur sablière.</i> <i>Les bâtiments publics, les extensions limitées et les annexes à l'habitation ne sont pas soumis à cette règle.</i> 3 - Dans le secteur AUB : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m.

- Article AU11 – Aspect extérieur :

1 – Dans le secteur AU1a, AU2a et AU3a :

Paragraphe 1.1 – Façades : l'alinéa concernant l'utilisation d'éléments de bois est complété pour répondre aux nouveaux projets et interdire les traitements pour maintenir le bois doré.

Un nouvel alinéa est rajouté, toujours pour répondre aux nouveaux projets, concernant l'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment ou similaires.

Règlementation des enduits de garage.

Paragraphe 1.2 – Ouvertures : le règlement de ce paragraphe est complété pour l'adapter aux projets.

Paragraphe 1.3 – Toitures :

La réalisation d'une génoise est recommandée, sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé pour respecter l'architecture traditionnelle.

Pour satisfaire les nouveaux projets ce paragraphe est complété par deux alinéas, le premier pour réglementer les locaux annexes type appentis, le deuxième pour réglementer les toits terrasses.

La rédaction de cet article ne permet pas la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La rédaction sera reprise pour permettre cela.

Paragraphe 1.4 – Clôtures :

Le règlement des clôtures est modifié pour un aspect différent et mieux adapté au site.

Paragraphe 1.5 – Abris de jardin : ce paragraphe est rajouté pour réglementé aussi les abris de jardin.

2 – Dans le secteur AUb :

Paragraphe 2.1 – façades : l'alinéa concernant l'utilisation d'éléments de bois est complété pour répondre aux nouveaux projets et interdire les traitements pour maintenir le bois doré.

Un nouvel alinéa est rajouté, toujours pour répondre aux nouveaux projets, concernant l'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment ou similaires.

Paragraphe 2.2 – Toitures :

La réalisation d'une génoise est recommandée, sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé pour respecter l'architecture traditionnelle.

La rédaction de cet article ne permet pas la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La rédaction sera reprise pour permettre cela.

Paragraphe 2.3 – Clôtures : Le règlement des clôtures est modifié pour un aspect différent et mieux adapté au site.

Paragraphe 2.4 – Abris de jardin : ce paragraphe est rajouté pour réglementé aussi les abris de jardin.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU11 : Aspect extérieur :	ARTICLE AU11 : Aspect extérieur :
Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement	Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement

et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et la charte de recommandations architecturales, paysagères et environnementales élaborée par la commune. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans l'environnement bâti existant, et dans le paysage.

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

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

1 - Dans les secteur AU1a, AU2a :

1.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents,
- Les murs en pierres apparentes seront maintenus et mis en valeur,
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés, de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en Mairie,
- L'utilisation d'éléments en bois peut-être autorisée en façades,
- Les façades devront comporter des éléments en pierre de pays, tels que les angles des murs, les encadrements des baies, etc..., de façon à ce que la construction s'intègre dans le bâti traditionnel local.

1.2 - Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit conformes au nuancier des couleurs exposé en Mairie,
- Les volets seront de préférence en bois et à vantaux (les volets roulants sont autorisés, toutefois

et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages) et la charte de recommandations architecturales, paysagères et environnementales élaborée par la commune. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans l'environnement bâti existant, et dans le paysage.

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

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

1 - Dans les secteur AU1a, AU2a et AU3a :

1.1 - Façades

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents,
- Les enduits extérieurs seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés, de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en Mairie,
- L'utilisation d'éléments en bois peut-être autorisée en façades,
- *les traitements pour maintenir le bois « doré » sont interdits*
- *L'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment, peints ou teintés dans la masse peut-être autorisée en façades si d'aspect conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie.*
- Les façades pourront comporter des éléments en pierre de pays, tels que les angles des murs, les encadrements des baies, etc..., de façon à ce que la construction s'intègre dans le bâti traditionnel local. *Des murets de pierres, soubassement, locaux annexes pourront intégrer ce matériau traditionnel.*
- *Les enduits des façades pour les garages et*

les coffres ne seront pas visibles).

1.3 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée,
- Les toitures devront être en tuiles canal vieilles ou similaires et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,
- Les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire.

1.4 - Clôtures

- Par rapport au domaine public :
Qu'ils assurent la continuité des volumes bâtis ou non, en bordure du domaine public, les murs de clôture seront traités en pierres de pays. Dans les autres cas, les murs seront réalisés avec des enduits de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée.
Dans le secteur AU1a, les clôtures pourront être constituées de murets de pierre de pays pour une meilleure intégration au projet d'ensemble (schéma d'aménagement joint en annexe 3.1)

2 - Dans le secteur AUB et AU3a :

2.1 - Façades

- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en mairie. La teinte blanche est à proscrire.
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie,
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

2.2 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée,
- Les toitures devront être en tuiles de terre cuite, ayant une forme courbe et de couleur similaire aux toitures anciennes locales (le rouge vif est proscrit)

annexes devront être différents mais toujours en référence aux échantillons exposés en Mairie.

1.2 - Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, ***cependant un projet d'architecture contemporaine de qualité peut intégrer des ouvertures d'un autre type,***
- Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit conformes au nuancier des couleurs exposé en Mairie,
- Les volets seront de préférence ***bois (pleins ou persiennés)*** et à vantaux (les volets roulants sont autorisés, toutefois les coffres ne seront pas visibles) ***et les roulant devront être sombres.***

1.3 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée, ***ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.***

- Les toitures devront être ***principalement*** en tuiles canal vieilles ou similaires et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,
- Les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire.
- ***Concernant les volumes annexes, s'ils ne sont pas en tuiles, ils devront avoir des toitures en zinc ou toits terrasses végétalisés.***
- ***Les toits-terrasses végétalisés pourront être autorisés pour des parties d'édifice en rez-de-chaussée à condition que ceux-ci représentent moins d'1/3 de la surface totale de toiture.***

Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.4 - Clôtures

- Par rapport au domaine public :
Qu'ils assurent la continuité des volumes bâtis ou non, en bordure du domaine public, les murs de clôture seront traités en pierres de pays, ***sauf si des haies végétales existent, ces haies seront conservées, entretenues et valorisées.***
Dans les autres cas, les clôtures seront constituées par des haies vives mélangées doublées ou non de grillage galvanisé, noir ou brun sur piquets bois brut type acacia. La

et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,

- Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

- Pour des projets de style particulier, d'autres matériaux de couverture pourraient être autorisés, conformément aux dispositions générales de l'article 11.

2.3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois en cas de réalisation elles seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée.

Dans un même ensemble d'habitations, les éléments composant les clôtures devront être homogènes.

végétation devra masquer à terme la clôture.

Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives latérales ***ou de fond :***

Les clôtures seront constituées par des haies vives mélangées doublées ou non de grillage galvanisé, noir ou brun sur piquets bois brut type acacia. La végétation devra masquer à terme la clôture. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.

Cependant, sur les façades arrière, sur une longueur maximale de 5m, un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sera accepté pour créer l'intimité nécessaire aux terrasses extérieures. Ce mur sera végétalisé d'arbres fruitiers ou de plantes grimpantes.

1.5 – Abris jardin

Les abris jardin devront être de volume simple et réalisés :

- o soit d'un bardage rustique en bois sans traitement ou huilé par un saturateur dont les lames pourront être posées horizontalement ou verticalement et de dimensions variées (châtaignier, mélèze, douglas...).***

- o soit en maçonneries de pierres de pays (appareillage traditionnel).***

La couverture sera :

- o soit en tuiles de terre cuite ou similaire de forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.***

- o Soit en zinc à joints debout ou similaire en esthétique et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.***

- o Soit en bardeaux de bois brut et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.***

- o Soit en toit végétalisé et la pente sera comprise entre 2% et 15%.***

2 - Dans le secteur AUB :

2.1 - Façades

— Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en mairie. La teinte blanche est à proscrire.

– Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit de couleur conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie,

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

- L'utilisation d'éléments de bois peut-être autorisée en façades, les traitements pour maintenir le bois « doré » sont interdits

L'utilisation d'éléments de parements en panneaux composites bois et fibre-ciment, peints ou teintés dans la masse peut-être autorisée en façades si d'aspect conforme au nuancier des couleurs exposé en mairie.

2.2 - Toitures

- La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale, est recommandée, ***ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.***

- Les toitures devront être en tuiles de terre cuite, ayant une forme courbe et de couleur similaire aux toitures anciennes locales (le rouge vif est proscrit) et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,

- Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

- Pour des projets de style particulier, d'autres matériaux de couverture pourraient être autorisés, conformément aux dispositions générales de l'article 11.

Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2.3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois en cas de réalisation elles seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets ***bois.***

Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune.

Dans un même ensemble d'habitations, les éléments composant les clôtures devront être homogènes.

	2.4 – Abris jardin <i>Les abris jardin devront être de volume simple et réalisés :</i> - o <i>soit d'un bardage rustique en bois sans traitement ou huilé par un saturateur dont les lames pourront être posées horizontalement ou verticalement et de dimensions variées (châtaignier, mélèze, douglas...).</i> - o <i>soit en maçonneries de pierres de pays (appareillage traditionnel).</i> <i>La couverture sera :</i> - o <i>soit en tuiles de terre cuite ou similaire de forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.</i> - o <i>Soit en zinc à joints debout ou similaire en esthétique et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.</i> - o <i>Soit en bardeaux de bois brut et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.</i> - o <i>Soit en toit végétalisé et la pente sera comprise entre 2% et 15%.</i>
--	---

- Article AU12 – Stationnement :

Pour s'adapter aux nouveaux projets, le stationnement est modifié dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT: En dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, ou des deux roues, doit être assuré en fonction des besoins des constructions et installations. En sus, dans le secteur AUb, une place au minimum sera réalisée en bordure du domaine public, hors clôture.	ARTICLE AU12 : Stationnement : <i>1 - Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a :</i> <i>En dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, ou des deux roues, doit être assuré en fonction des besoins des constructions et installations, sur la parcelle ou en cas d'impossibilité sur une autre parcelle située dans un rayon de 200 mètres.</i> 2 - Dans le secteur AUb : En dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, ou des deux roues, doit être assuré en fonction des besoins des constructions et installations. En sus, dans ce secteur AUb, une place au minimum sera réalisée en bordure du domaine public, hors clôture.

- Article AU13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés :

Pour les autres plantations, les haies mono-spécifiques sont interdites et une liste précise les essences interdites.

Pour la réalisation des nouveaux projets un paragraphe 3 est rajouté pour règlementé la réalisation des aires de stationnement.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune. Dans le secteur AUb uniquement, les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus, à raison d'un arbre minimum, de haute tige, pour 200 m² de superficie de terrain.	ARTICLE AU13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 : Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Le choix des végétaux et le mode de plantation sera conforme aux recommandations de la charte paysagère de la commune. <i>Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage.</i> <i>Liste des essences interdites</i> - <i>résineux et essences invasives :</i> - <i>Arbres : Aucariauca , Ailante, Catalpa, Albizia, Sapin, Epicéa, Thuya, Tsuga, Erable négundo, Arbre à Caramel, Arbre à perruques</i> - <i>Variétés horticoles fastigées, boules, feuillages panachés, etc.</i> - <i>Arbustes : Herbes de Pampa, Laurier cerise, Viorne Thym, Photonia, Pyracantha, Cotoneaster, Baccharis.</i> Dans le secteur AUb uniquement, les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus, à raison d'un arbre minimum, de haute tige, pour 200 m² de superficie de terrain. 3 – Aires de stationnement : <i>Celles-ci devront être réalisées en revêtement poreux de type gravillons, gazon-gravier, pas japonais ou similaire et devront être plantées.</i>

- Article AU14 – Coefficient d'occupation du sol :

Paragraphe 2 : Dans le secteur Ub : la surface hors oeuvre nette est remplacée par la surface de plancher.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE AU14 : Coefficient d'occupation du sol : 1 - Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a : Non réglementé 2 - Dans le secteur Aub : Pour les constructions artisanales, la surface hors œuvre nette ne doit pas excéder 150 m ² .	ARTICLE AU14 : Coefficient d'occupation du sol : 1 - Dans les secteurs AU1a, AU2a et AU3a : Non réglementé 2 - Dans le secteur Aub : Pour les constructions artisanales, <i>la surface de plancher</i> ne doit pas excéder 150 m ² .

3 - Titre 5 – Dispositions applicables aux zones agricoles :

- Le caractère de la zone n'étant plus obligatoire dans les PLU, celle-ci sera supprimée.

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cet article est réécrit pour tenir compte de la nouvelle réglementation.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites : 1 - Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination (exceptés les bâtiments repérés par une étoile au document graphique et sous conditions de l'article A2 alinéa 3) des constructions ou installations existantes destinées : –à l'habitation –à l'hébergement hôtelier –au bureau –au commerce –à l'artisanat –à l'industrie –à la fonction d'entrepôt –à l'exploitation forestière 2 - Les parcs d'attraction, 3 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, 4 - Les aires de stationnement ouvertes au public, 5 - Les garages collectifs de caravanes, 6 - Le stationnement des caravanes isolées, 7 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'art. R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme,	ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites : <i>Tout est interdit, à l'exception :</i> <i>- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,</i> <i>- des constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.</i>

8 - Les dépôts de véhicules, 9 - Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique. 10 - Dans la partie hachurée au document graphique, toute implantation de nouveaux bâtiments agricoles. 11 - Dans le secteur inondable tel que défini au document graphique, toutes constructions ou installations.	
--	--

- Article A2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cet article est réécrit pour tenir compte de la nouvelle réglementation et est rajouté le secteur Aj où seront autorisées les abris de jardins et serres liés à une exploitation maraîchère ou à destination de jardins familiaux ou partagés.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 1 - Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes doivent être nécessaires : – Soit à l'exploitation agricole. Dans ce cas, l'implantation des constructions sauf, pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis à vis des constructions appartenant à des tiers. – Soit aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone 2 - Les constructions et installations liées à l'activité agro-touristique (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge, etc..., ainsi que les gîtes ruraux, à condition qu'ils soient implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui constituent le siège. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmenté par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments	ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <i>Sont autorisées sous conditions particulières :</i> <i>1 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 50 m environ autour des bâtiments).</i> <i>2 - Le changement de destination des bâtiments repérés par une étoile au document graphique, à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :</i> <i>. à l'habitat</i> <i>. à l'hébergement hôtelier</i> <i>. aux bureaux</i> <i>. aux commerce</i> <i>. aux activités artisanales</i> 3 - dans le secteur Aj : <i>sont autorisées les abris de jardins et serres liés à une exploitation maraîchère ou à destination de jardins familiaux ou partagés.</i>

d'exploitation.	
3 - Le changement de destination des bâtiments repérés par une étoile au document graphique, s'il ne compromet pas l'activité agricole.	
4 - En respect de la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.	

- Article A3 – Accès et voirie :

1 – Accès : ce premier paragraphe sera corrigé et réécrit car la référence à l'article 682 du code civil est illégale,

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A3 – Accès et voirie : 1 - Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct sur la RD 600 est strictement interdit. 2 - Voirie Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	ARTICLE A3 – Accès et voirie : 1 - Accès <i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</i> Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique. Tout accès direct sur la RD 600 est strictement interdit. 2 - Voirie Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Article A4 – Desserte par les réseaux :

Paragraphe 2.2 – Eaux pluviales :

Le deuxième alinéa sera modifié car la référence au pétitionnaire est illégale

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A4 – Desserte par les réseaux :	ARTICLE AU4 – Desserte par les réseaux :

1 - Eau : Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement 2.1 - Eaux usées L'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les dispositifs de traitement autonome soient conformes à la réglementation en vigueur et définis au permis de construire. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autres qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain. 2.3 - Electricité et téléphone : Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.	1 - Eau : Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. 2 - Assainissement 2.1 - Eaux usées L'assainissement individuel est autorisé sous réserve que les dispositifs de traitement autonome soient conformes à la réglementation en vigueur et définis au permis de construire. En ce qui concerne les activités autorisées à usage autres qu'habitation, l'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur et tenir compte des effluents de l'activité projetée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite. 2.2 - Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. <i>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé sur celui-ci.</i> 2.3 - Electricité et téléphone Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.
--	---

- Article A11 – Aspect extérieur :

Paragraphe 2 – Toitures :

La réalisation d'une génoise est recommandée, sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé pour respecter l'architecture traditionnelle.

Rajouter ou similaire pour les tuiles.

La rédaction de cet article ne permet pas la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La rédaction sera reprise pour permettre cela.

Paragraphe 6 – Abris de jardin : ce paragraphe est rajouté pour réglementé aussi les abris de jardin dans le secteur Aj.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A11 : Aspect extérieur : Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural	ARTICLE A11 : Aspect extérieur : Toutes les constructions ou restaurations 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. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé. 1 - Façades – Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en Mairie. La teinte blanche est à proscrire. – Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur. – Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit conformes au nuancier des couleurs exposé en Mairie, – Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. – Toute imitation de matériaux est interdite. 2 - Toitures - La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale est recommandée, - Pour les habitations, les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %. 3 - Clôtures Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois, en cas de réalisation, elles seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée. - 4 - Constructions à usage d'activité agricole Les constructions à usage d'activité agricole 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. Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées. Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant. Le bardage métallique en façades sera de teinte	et paysager. Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé. 1 - Façades – Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel, et en référence aux échantillons exposés en Mairie. La teinte blanche est à proscrire. – Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur. – Les teintes des menuiseries et volets extérieurs seront, soit de couleur bois, soit conformes au nuancier des couleurs exposé en Mairie, – Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. – Toute imitation de matériaux est interdite. 2 - Toitures - La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale est recommandée, <i>ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.</i> – Pour les habitations, les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite <i>ou similaire</i> et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %. <i>Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.</i> 3 - Clôtures Les clôtures ne sont pas recommandées, toutefois, en cas de réalisation, elles seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur est autorisée. - 4 - Constructions à usage d'activité agricole Les constructions à usage d'activité agricole 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.
--	---

ocre, gris ou vert conformément au nuancier exposé en Mairie ; les teintes claires sont à proscrire.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les toitures fibro-ciment de teinte rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

5 - Adaptations

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du règlement et sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Le bardage métallique en façades sera de teinte ocre, gris ou vert conformément au nuancier exposé en Mairie ; les teintes claires sont à proscrire.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les toitures fibro-ciment de teinte rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

5 - Adaptations

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du règlement et sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

6 – Abris jardin

Les abris de jardin devront être de volume simple et réalisés :

o soit d'un bardage rustique en bois sans traitement ou huilé par un saturateur dont les lames pourront être posées horizontalement ou verticalement et de dimensions variées (châtaignier, mélèze, douglas...).

o soit en maçonneries de pierres de pays (appareillage traditionnel).

La couverture sera :

o soit en tuiles de terre cuite auront une forme courbe, une couleur similaire aux toitures locales anciennes et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.

o Soit en zinc à joints debout ou similaire en esthétique et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.

o Soit en bardeaux de bois brut et la pente sera comprise entre 10 % et 30 %.

o Soit en toit végétalisé et la pente sera comprise entre 2% et 15%.

- Article A13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés :

Pour les autres plantations, les haies mono-spécifiques sont interdites et une liste précise les essences interdites.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique et pour la qualité du site, seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles isolés sera complétée par des plantations sous forme d'écran ou d'accompagnement végétal visant à une meilleure intégration paysagère dans le site.	ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés : 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 Les plantations existantes, qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique et pour la qualité du site, seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes. L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles isolés sera complétée par des plantations sous forme d'écran ou d'accompagnement végétal visant à une meilleure intégration paysagère dans le site. <i>Les haies mono-spécifiques sont interdites ; les haies vives doivent être constituées d'arbustes mélangées d'essences rurales et rustiques ne nécessitant pas d'arrosage.</i> <i>- résineux et essences invasives :</i> <i>- Arbres : Aucariauca , Ailante, Catalpa, Albizia, Sapin, Epicéa, Thuya, Tsuga, Erable négundo, Arbre à Caramel, Arbre à perruques</i> <i>- Variétés horticoles fastigées, boules, feuillages panachés, etc.</i> <i>- Arbustes : Herbes de Pampa, Laurier cerise, Viorne Thym, Photonia, Pyracantha, Cotoneaster, Baccharis</i>

- Article A14 – Coefficient d'occupation du sol :

La surface hors oeuvre nette est remplacée par la surface de plancher. De plus dans le secteur Aj cette surface ne sera pas règlementé pour permettre la réalisation de plusieurs abris de jardin sur une même parcelle cadastrale pour permettre les jardins familiaux.

Règlement avant modification	Règlement modifié
ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol : La surface hors oeuvre nette des abris de jardins est limitée à 15 m² maximum.	ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol : <i>La surface de plancher des abris de jardins est limitée à 15 m² maximum sauf dans le secteur Aj où ce n'est pas règlementé.</i>

III - Incidence de la modification N° 2 sur l'environnement

La modification envisagée ne porte pas atteinte à la préservation des espaces agricoles et forestiers.

Il s'agit de modifier les orientations d'aménagement spécifiques des secteurs AU1a et AU2a ; de mettre à jour la liste des emplacements réservés ; de reprendre le règlement écrit de la zone AU pour adapter le règlement des secteurs AU1a et AU2a aux nouveaux schémas d'orientation d'aménagement et rectifier certains articles ainsi que de la zone U. Toutes ces rectifications ne remettent pas en cause l'urbanisation globale, ni le caractère de l'environnement, pas plus que l'économie générale du Plan local d'urbanisme de la commune.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 du P.L.U. de SAINTE-CROIX

Complément au rapport de présentation

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Croix approuvé le 17 juin 2005 a fait l'objet d'une 1^{ère} modification approuvée le 27 octobre 2008, d'une modification simplifiée N°1 approuvée 5 juillet 2011 et d'une seconde modification approuvée le 20 septembre 2012,

Dans cette seconde modification des erreurs matérielles ont été faites dans le dossier.

En effet :

1 - dans le règlement écrit de la zone U les secteurs Uas1, Ubs1 et Ubs2 ont été supprimées (suppression des surfaces minimales article U5 – seules différences avec le règlement de la zone Ua et Ub pour ces secteurs) lors de la modification N°2 or dans le règlement graphique ces secteurs subsistent, la cohérence aurait voulu que ces secteurs soient supprimés dans celui-ci ;

2 - dans le complément au rapport de présentation lors de la modification N°2, il était prévu de compléter par un point sur les toitures le règlement écrit de l'article 11 de la zone A, or ce point a été oublié dans la rédaction du règlement écrit.

I – JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 :

Ces erreurs matérielles peuvent être rectifiées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée conformément aux articles R123-20-1 et R123-20 du code de l'urbanisme. Elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux environnants puisque ces corrections sont minimales et auraient dûes être prise en compte dans le cadre de la modification N°2.

II – DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 :

2.1 – Concernant le règlement graphique :

Pour mettre en cohérence le règlement écrit de la zone U et le règlement graphique (plan de zonage), il sera supprimé sur ce dernier les secteurs Uas1, Ubs1 et Ubs2.

Ces secteurs deviendront des secteurs Ua et Ub, la légende de ce document graphique sera reprise également (voir plan général et plan de détail joints au dossier).

2.2 – Règlement écrit zone A - article 11 :

Dans le rapport de présentation de la modification N°2, il était prévu page 40, la modification du règlement écrit de cet article pour le paragraphe 2 sur les toitures or ce point a été oublié dans la rédaction du règlement écrit.

Extrait de cette page 40 (RP de la modification N°2):

Rédaction dans le règlement écrit avant la modif N° 2	Rédaction prévue dans le rapport de présentation de la modif N° 2
2 - Toitures - La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale est recommandée, - Pour les habitations, les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %.	2 - Toitures - La réalisation d'une génoise, selon la tradition locale est recommandée, <i>ou sinon un débord de toit avec chevrons apparents d'au moins 50 cm sera exigé.</i> - Pour les habitations, les toitures devront être en tuiles de surface courbe de couleur terre cuite <i>ou similaire</i> et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %. <i>Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.</i>

Ce paragraphe sur les toitures est donc corrigé pour intégrer ce qui était prévu dans le rapport de présentation de la modification N°2.

Le règlement de la zone A corrigé est joint au dossier.

maître d'ouvrage

commune de **SAINTE-CROIX**

Vu pour être annexé à notre
délibération en date du
SAINTE-CROIX le :
le maire

modification n°1 du PLU

2 - complément au rapport de présentation

maître d'oeuvre

**direction départementale
de l'Équipement du Tarn**



direction
départementale
de l'Équipement
Tarn

Service d'Ingénierie d'Appui Territorial Nord
Bureau Aménagement Planification et Assistance
221 avenue Albert Thomas
81000 Albi
téléphone : 05 63 77 80 00
télécopie : 05 63 77 80 10
e-mail : siadnord.dde-tarn@developpement-durable.gouv.fr

Modification N°1 du PLU de Sainte-Croix

Complément au Rapport de présentation

Le PLU de la commune de Sainte Croix a été approuvé le 17 juin 2005.

Compte tenu d'une part, de l'état actuel des dispositions foncières et règlementaires applicables sur le territoire communal, et d'autre part des options retenues pour l'aménagement du centre bourg comprenant la mise en place du schéma d'assainissement, il a été décidé d'engager une procédure de modification du PLU.

Cette démarche a pour objet de rendre plus pertinent le présent document tant en termes de zonage que dans l'adaptation de certaines dispositions du règlement d'urbanisme.

Le maire engage une procédure de modification de son document d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2008.

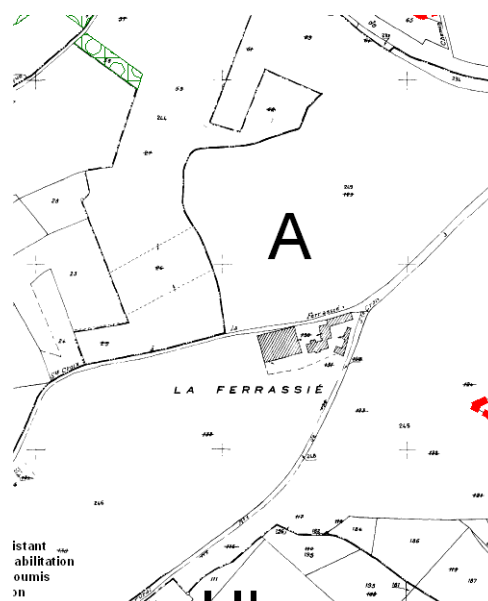
I – Description et justification de la modification N°1

Modification du zonage :

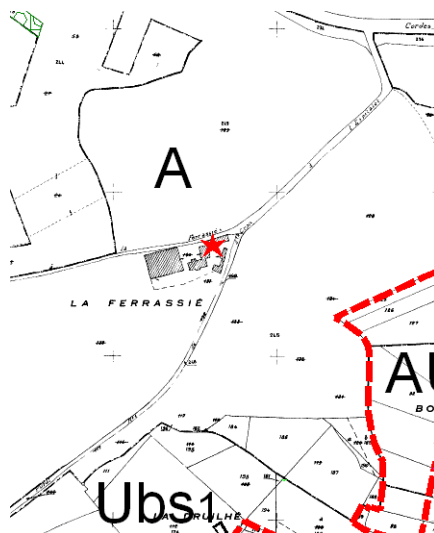
Recensement de bâtiments agricoles d'intérêt architectural

Lors de l'élaboration du PLU, un certain nombre de bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural et patrimonial ont été inventoriés afin d'en autoriser le changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-12 du code de l'Urbanisme. Il y a donc lieu d'assurer cette possibilité d'évolution aux bâtiments suivants :

La Ferrassié :

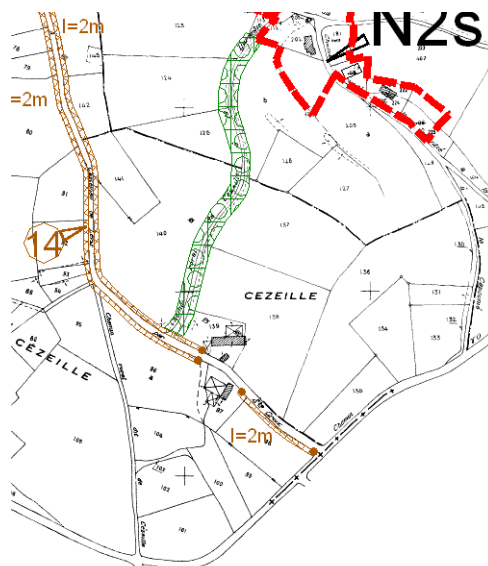


Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005

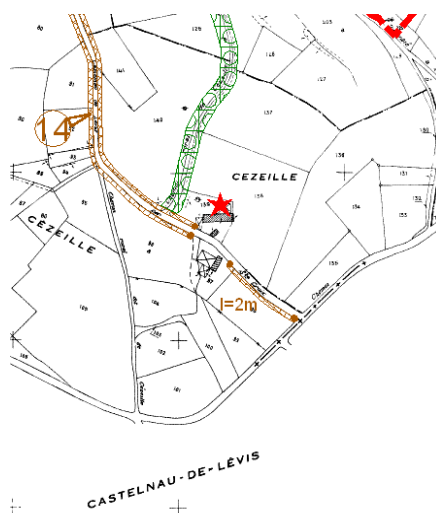


Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

La Cezeille :



Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005



Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

La Salamandrié :



Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005

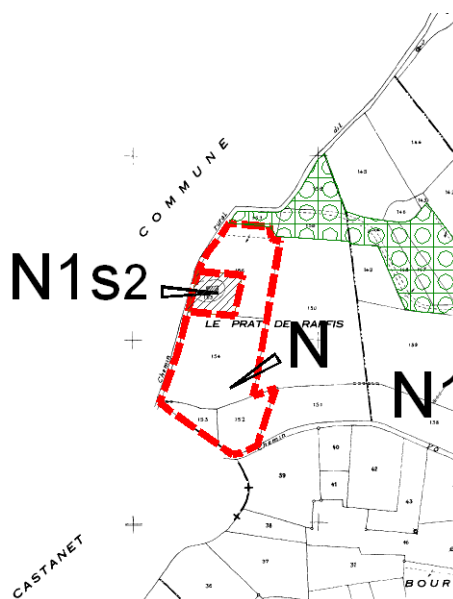


Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

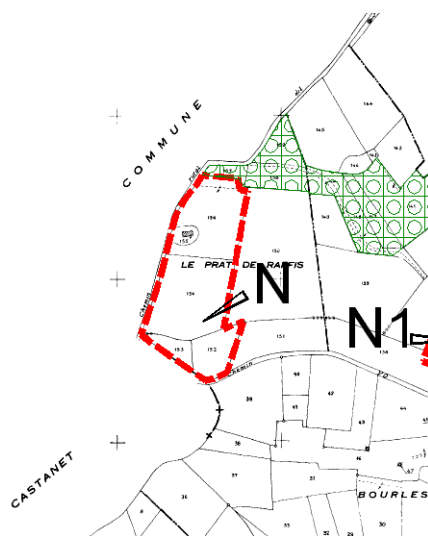
Suppression du secteur N1S2

Ce secteur en limite ouest de la commune correspond à l'aménagement, l'extension et le changement de destination de la construction ancienne du Prat de Raffis, avec une superficie de 2000 m² nécessaire pour la réalisation d'un assainissement individuel ; lui-même intégré dans une zone N identifiée comme sensible en termes de paysage.

Le retrait de ce secteur est justifié par la mise en oeuvre d'extensions nécessaires sur environ 200 m du réseau d'eau potable, 600 m du réseau électrique, ainsi que l'aménagement du chemin rural pour assurer l'accès ; ces travaux, hors de proportion pour les finances communales resteraient pour une large part à la charge de la commune, pour in fine, n'assurer la desserte que d'une seule habitation. Il y a donc lieu de maintenir ce secteur exclusivement en zone N afin d'en assurer la protection paysagère et d'assurer la maintien en l'état du bâti ancien existant.



Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005

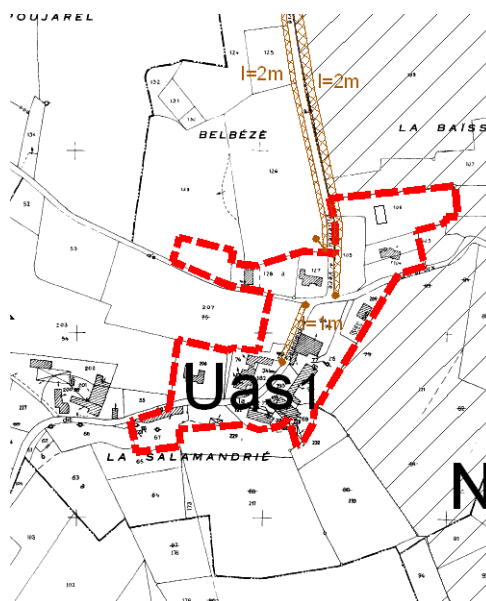


Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

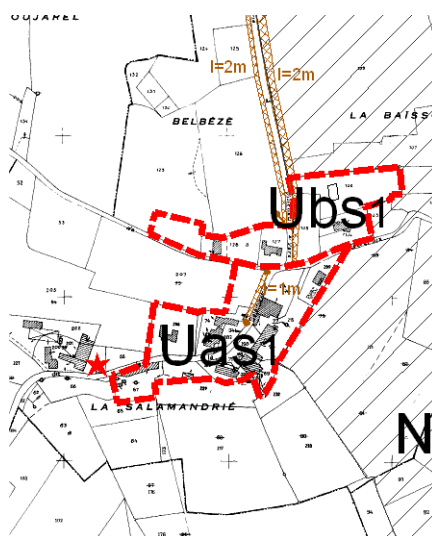
Fractionnement du hameau de la Salamandrié

Le hameau de « La Salamandrié » se trouve dans un secteur identifié en secteur UAS1, correspondant aux hameaux anciens avec assainissement autonome dont la superficie minimale des parcelles constructibles est de 1500 m². Une attention particulière a été portée au travers du règlement d'urbanisme, notamment sur ce secteur, afin de préserver le caractère singulier de l'architecture ancienne à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Toutefois, il y a lieu d'affiner plus précisément le zonage de ce secteur, si la partie sud est en effet constituée d'un habitat ancien dont la qualité architecturale réclame une protection, la partie située au nord de la VC n°1 héberge, pour sa part, un habitat contemporain qui justifie un classement en secteur UBS1, et se verra donc opposer un règlement d'urbanisme beaucoup plus adapté à ce type d'architecture.



Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005

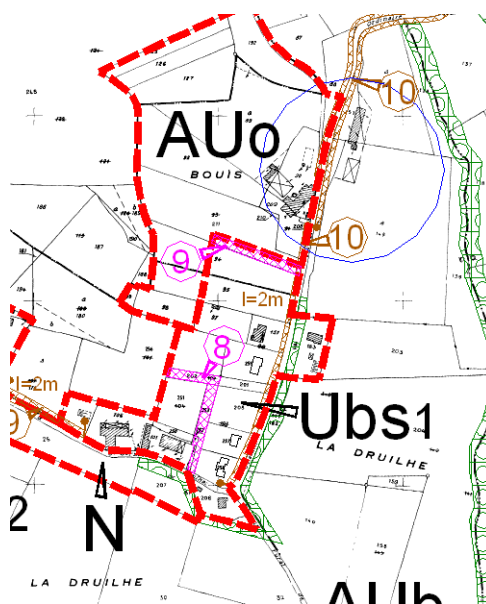


Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

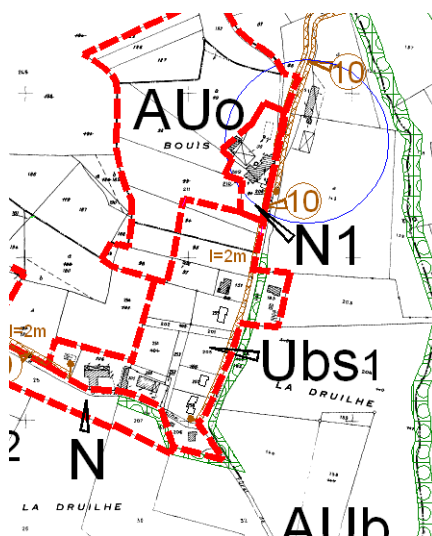
Aménagement de la zone du BOUIS

Le secteur au lieu-dit « Le Bouis » constitue actuellement une zone AU0. L'aménagement de cette zone doit être compatible avec la présence d'une exploitation agricole en activité située le long de la VC 3. Le zonage actuel intègre en totalité l'habitat de l'agriculteur et ses installations, ainsi qu'une résidence secondaire familiale dans la zone AU0, la situation présente n'autorise aux occupants des lieux aucun aménagement, extension ou changement de destination de leur locaux. Le foncier bâti se trouve de facto totalement gelé.

En conséquence, le parcellaire supportant l'ensemble des bâtiments sera intégré à la zone N1, afin de permettre aux propriétaires du bâti existant de réaliser des extensions, des aménagements des changements de destination ainsi que des annexes liées aux constructions existantes. Cette disposition n'est pas de nature à compromettre l'aménagement urbain de la future zone AU0.



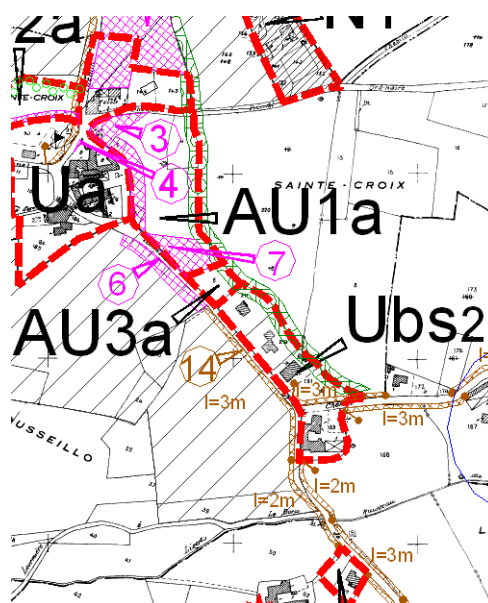
Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005



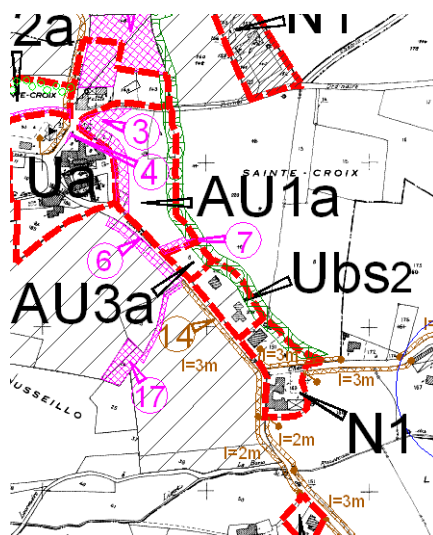
Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

Entrée Sud-Est du bourg de Sainte-Croix :

L'entrée Sud-Est du village le long de la voie communale n°2, est actuellement classée en zone UBS2, correspondant à un habitat discontinu, équipé d'un assainissement non collectif, nécessitant une superficie de 2000 m². Toutes les parcelles comprises dans cette zone sont construites en habitat ancien ou contemporain. Les parcelles n°AC 191a et 169 situées de part et d'autre de l'embranchement des voies communales n° 2 et 4, sont bâties. Il existe aujourd'hui un ensemble destiné à l'habitation d'un côté de la voie et un hangar de l'autre côté. Pour des raisons de sécurité routière et afin de préserver la visibilité autour de cet embranchement, il est souhaitable de ne pas densifier l'urbanisation. En conséquence, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne doit être envisagée à cet emplacement. Ces terrains seront donc classés en zone N1 de façon à ce que puissent être uniquement autorisés les extensions, les aménagements, le changement de destination et les annexes aux constructions existantes.



Zonage actuel dans le PLU approuvé le 17 juin 2005



Proposition du nouveau zonage dans le cadre de la modification

Mise à jour des emplacements réservés :

- Suppression des emplacements réservés n°8 et 9, parcelles AH 252, 253, 202, et pour partie la AH 211 :

Ces superficies de respectivement 1568 et 1020 m², initialement destinées à la création des voies d'accès communales aux secteurs de la Druilhé et du Bouis ne sont plus nécessaires à l'aménagement du secteur de la Druilhé qui sera conçu et réalisé par les propriétaires fonciers privés.

- Suppression de l'emplacement réservé n°1 de 1962 m² voué à l'aménagement d'une station d'épuration. Cet emplacement sera déplacé sur un site plus pertinent actuellement en étude.

- L'emplacement réservé n°7 affecté à l'aménagement paysager de l'entrée sud du village, sera réduit et ramené à une emprise de 10 m, soit 337m² pour permettre l'accès à la parcelle AC 220. L'aménagement paysager étant quant à lui, intégralement conçu et réalisé dans le cadre du d'urbanisation de la zone AU1a.

L'étude de faisabilité de la station d'épuration menée actuellement par la direction départementale de l'agriculture prévoit deux possibilités de localisation. Elle préconise, suivant les options techniques qui seront choisies, deux emplacements différents. C'est ainsi que la commune a prévu les dispositions suivantes:

- Création d'un emplacement réservé n°17 sur la parcelle AB 24 pour une superficie de 1962 m² :

Cet emplacement, situé en zone A du plan local d'urbanisme, est destiné à l'aménagement d'une station d'épuration. Les dispositions de l'article A 2 du règlement d'urbanisme de cette zone autorisent les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. La station d'épuration entre dans cette catégorie d'ouvrages.

- Création d'un emplacement réservé n°18 sur une partie de la parcelle AB 12 pour une surface de 1142 m² :

Au regard de récentes études, ce terrain présente une situation tout à fait pertinente pour l'installation de la station d'épuration. Le projet sera donc parfaitement compatible avec le caractère de la zone N. En effet, l'article N1 du règlement d'urbanisme, y autorise seulement les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

Modification des aménagements spécifiques

La commune de Sainte-Croix a pour objectif d'aménager le bourg, d'assurer une extension de l'urbanisation permettant d'accueillir de nouveaux arrivants tout en veillant à conserver un cadre de vie de qualité et à préserver les qualités architecturales et paysagères du village.

Des principes d'aménagement ont été retenus pour les secteurs AU1a, AU2a, sur une superficie respective de 13 700 m² et 4000 m². Ceux-ci présentent un potentiel de surface hors oeuvre nette (SHON) de 3080 m². Suivant l'hypothèse d'une taille moyenne de 110

m² par habitation, la commune peut envisager la construction de 28 logements sur ces deux secteurs.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de développement du village et confortera l'image de l'habitat en entrée d'agglomération. Afin d'obtenir une unité urbaine s'intégrant au village, les principes d'aménagement de la zone s'attachent à prendre en considération la structure foncière, la configuration de la zone, ainsi que les connexions avec l'urbanisation existante (voir annexe 3.1 du dossier de PLU).

Modification du règlement d'urbanisme :

Une adaptation du règlement d'urbanisme se révèle nécessaire et permettra de prendre en compte des problématiques règlementaires (Loi SRU, UH, ENL) ou environnementales.

- Dans les zones U :

Article 1 :

- l'activité artisanale sera autorisée afin d'assurer la mixité des fonctions dans la cité,
- les constructions closes pourront assurer le stationnement collectif,
- les aires de stockage de matériaux visibles de l'espace public seront closes, ou feront l'objet d'un traitement paysager de nature à assurer leur dissimulation depuis l'espace public.

Article 5 :

- Il ne sera pas fixé de surface minimale aux constructions faisant l'objet d'un raccordement au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du code de l'urbanisme. Dans les secteurs Uas1, Ubs1, Ubs2, les terrains non desservis par l'assainissement collectif ayant fait l'objet d'une étude dans le cadre du schéma communal d'assainissement, se sont vus imposer des superficies minimales pour être constructibles. En conséquence, ils pourront recevoir des constructions avec un maximum de 2 logements, cette disposition est justifiée d'une part pour des raisons de salubrité publique, afin de limiter les rejets d'effluents aux fossés, et d'autre part pour préserver les paysages et les qualités de l'habitat de ces secteurs relativement lâches par rapport à des secteurs urbains très denses.

Article 6 :

- dans le secteur Ub le recul des constructions par rapport aux voies (hors RD 600) sera ramené à 8 m au lieu de 10 afin de respecter les alignements précédemment créés.

Article 7 :

- en secteur Ub les constructions en limite séparative pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder 5 m au faîtage au lieu de 3,5 m ce qui doit permettre d'édifier un garage avec toiture.

Article 10 :

- les bâtiments publics, les extensions limitées et les annexes à l'habitation ne se verront pas opposer les règles de hauteur minimale du secteur Ua (R + 1). Cette règle doit tendre à imposer une typologie de bâtiments dans le centre avec un habitat dense, toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques ou aux annexes.

Article 11 :

- une ouverture aux dispositions architecturales dans certains secteurs et sous réserve de leur bonne intégration sera rendue possible pour autoriser les techniques de construction favorisant l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable. En secteur Ua, les volets roulants pourront, sous condition être autorisés, les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire afin de conforter une meilleure intégration au bâti existant.
- l'absence de clôture est privilégiée, et dans tous les cas, elle sera la plus transparente possible.
- en secteur Ub, des toitures faisant appel à des techniques particulières pourront être autorisées pour favoriser notamment l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable.

Article 13 :

- le choix des végétaux sera conseillé et encadré par la charte architecturale et paysagère de la commune.

Article 14 :

- la SHON des constructions artisanales en zone Ub est portée à 300 m², au lieu de 150 m², afin d'accueillir de petites entreprises artisanales dans de meilleures conditions.

Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne se verront pas opposer les règles des articles 3 à 14 conformément aux dispositions générales du règlement d'urbanisme.

- Dans la zone Ux :

Article 5 :

- la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m² au lieu de 3000 m², cette superficie, moins consommatrice d'espace, est suffisante même en l'absence de réseau collectif d'assainissement pour accueillir une petite entreprise artisanale, commerciale ou de service.

Article 6 :

un recul de 5 m minimum pour les constructions par rapport à l'alignement de voirie suffit pour ne pas consommer inutilement trop de terrain et réaliser des stationnements sur le devant des bâtiments.

Article 7 :

- les constructions pourront s'implanter à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m au lieu de 5 m. Cette mesure est destinée à limiter la consommation d'espace.

Article 11 :

- les pré-enseignes sont supprimées au profit d'une signalétique générale en entrée de zone, cette mesure est de nature à préserver l'environnement le long de l'itinéraire Albi-Cordes.
- les aménagements aux dispositions relatives aux clôtures doivent tendre à maintenir la sécurité des bâtiments et en assurer une bonne insertion paysagère.

Article 13 :

- les parkings seront plantés et feront l'objet d'une réelle intégration paysagère au détriment d'une stricte application de quota de plantations à petit ou grand développement.

Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne se verront pas opposer les règles des articles 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 conformément aux dispositions générales du règlement d'urbanisme.

- Dans les zones AU :

Article 1 :

- les aires de stockage de matériaux visibles de l'espace public seront closes, ou feront l'objet d'un traitement paysager de nature à assurer leur dissimulation depuis l'espace public.

Article 2 :

- les entrepôts liés au commerce de détail devront être compatibles avec le voisinage des zones habitées, les zones AU étant destinées, a priori, à recevoir des habitations.

Article 4 :

- dans sa nouvelle rédaction, cet article explicite clairement les modalités de traitement des eaux usées en présence d'un assainissement collectif, d'un assainissement individuel ou dans le cas du basculement de l'individuel vers le collectif.

Article 6 :

- pour les zones AU1a et AU2a concernées par les aménagements spécifiques réalisés par le cabinet ALBINET et annexés en 3.1 de la présente modification, les implantations devront être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone.
- dans le secteur AUb le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie sera ramené à 8 m au lieu de 10. Cette disposition permettra de constituer un front bâti relativement proche de l'alignement public.

Article 7 :

- pour les secteurs AU1a, AU2a, AU3a et AUb les constructions édifiées en limite séparative pourront présenter une hauteur maximale au faîtage de 5 m au lieu de 3,50, ce qui doit faciliter la construction d'un garage avec toiture, en limite de propriété.

Article 10 :

- la règle de hauteur pour les zones AU est de 9 m au total, ces zones sont proches voire très proches de la mairie et ont donc vocation à renforcer le centre de la commune. La zone AU1a a fait l'objet d'une étude qui a permis de faire aboutir les aménagements spécifiques détaillés en annexe 3.1. En conséquence, le R + 1 a été retenu pour constituer une harmonie globale avec le bâti ancien du village.

Article 11 :

une ouverture aux dispositions architecturales dans certains secteurs et sous réserve de leur bonne intégration seront rendues possibles pour autoriser les techniques de construction favorisant l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable. C'est ainsi que les volets roulants pourront, sous condition, être autorisés. Les

chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire afin de conforter une meilleure intégration au bâti existant dans les secteurs AU1a et AU2a.

Dans les secteurs AUb et AU3a des toitures faisant appel à des techniques particulières pourront être autorisées pour favoriser notamment l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable.

Article 13 :

- le choix des végétaux sera conseillé et encadré par la charte architecturale et paysagère de la commune.

Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne se verront pas opposer les règles des articles 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 conformément aux dispositions générales du règlement d'urbanisme.

- Dans la zone N :

Caractère de la zone :

Le secteur N1S2 est supprimé ; les parcelles concernées sont intégrées dans la zone N. Cette disposition résulte du fait que le coût du raccordement aux réseaux publics voirie, eau et électricité pour un seul logement est incompatible avec les finances communales et la participation du propriétaire. Le nouveau classement favorise la protection de ce lieu au titre du paysage.

Article 2 :

- dans le secteur N1 l'extension des constructions existantes est limitée au regard des réseaux existants, la création de logement y est interdite. Cette interdiction est supprimée de façon à pouvoir réhabiliter un logement ancien et en assurer la gestion future (création de gîte par exemple).

Article 5 :

Les terrains situés en secteur N2s1 pourront recevoir des constructions avec un maximum de 2 logements, cette disposition est justifiée d'une part pour des raisons de salubrité publique, afin de limiter les rejets d'effluents aux fossés, et d'autre part pour préserver les paysages et les qualités de l'habitat de ces secteurs relativement lâches par rapport à des secteurs urbains très denses.

Article 10 :

- les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à des contraintes de hauteur compte tenu de leurs impératifs techniques.

Article 11 :

une ouverture aux dispositions architecturales dans certains secteurs et sous réserve de leur bonne intégration seront rendues possibles pour autoriser les techniques de construction favorisant l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable en zone N. C'est ainsi que les volets roulants pourront, sous condition être autorisés. Les chéneaux seront en zinc ou d'aspect similaire (secteur N1) afin de conforter une meilleure intégration au bâti existant.

Dans le secteur N2S1 des toitures faisant appel à des techniques particulières pourront être autorisées pour favoriser notamment l'écologie, les économies d'énergie et le développement durable.

Les règles de clôtures sont précisées de sorte qu'elles soient parfaitement adaptées aux secteurs d'habitat traditionnel ou d'habitat contemporain.

Article 13 :

- le choix des végétaux sera conseillé et encadré par la charte architecturale et paysagère de la commune.

Les ouvrages publics et d'intérêt collectif ne se verront pas opposer les règles des articles 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 conformément aux dispositions générales du règlement d'urbanisme.

II – Evolution de l'occupation du sol du P.L.U. Dans le cadre de la modification N°1.

Zone du PLU	Avant modification		Après modification	
	Surface en hectares	% occupation du territoire	Surface en hectares	% occupation du territoire
surface commune	722		722	
U	35,96	4,98	35,36	4,90
UA	2,32	0,32	2,32	0,32
Uas1	7,90	1,09	6,2	0,86
Ubs1	12,82	1,78	14,52	2,01
Ubs2	4,14	0,57	3,54	0,49
Ux	8,78	1,22	8,78	1,22
AU	3,39	0,47	3,39	0,47
AUb	1,30	0,18	1,30	0,18
AU1a	1,37	0,19	1,37	0,19
AU2a	0,40	0,06	0,40	0,06
AU3a	0,32	0,04	0,32	0,04
AU0	11,89	1,65	11,31	1,56
N	25,51	3,53	26,69	3,70
N	9,87	1,37	10,09	1,40
N1	5,78	0,80	6,96	0,96
N2s2	0,22	0,03		0,00
N2s1	9,64	1,34	9,64	1,34
A	645,25	89,37	645,25	89,37

III – Incidence de la modification N° 1 sur l'environnement

Dans la présente modification aucune zone AU0 ne sera ouverte à l'urbanisation. Seule la zone N1S2 située au Prat de Raffis est supprimée au profit de l'extension de la zone N, ce qui en terme d'environnement assure la protection totale de la zone. Le hameau de « La Salamandrié » sera scindé afin d'isoler le bâti contemporain du bâti ancien, cette disposition n'est pas de nature à remettre en cause l'impact sur l'environnement qui avait déjà été analysé dans le cadre du PLU.

La modification envisagée ne porte pas atteinte à la préservation des espaces agricoles et forestiers.

Les sites et paysages naturels de qualité concernés par cette modification, sont préservés.

PREFECTURE DU TARN

COMMUNE DE :

SAINTE-CROIX

Bureau d'études :

Henry-Luc MAMAR
ARCHITECTE
URBANISTE
3 bis rue de l'Esquille
31000 TOULOUSE
05 61 21 80 31

Conduite d'études :

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DU TARN

SERVICE DE
COORDINATION ET
D'AMENAGEMENT NORD

221, av. Albert Thomas
81000 ALBI
05 63 77 80 17

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 17 Juin 2005
approuvant le P.L.U.

ELABORATION DU P.L.U.

Arrêté le :

30 juin 2004

Approuvé le :

17 juin 2005

Exécutoire le :

VISA

Date :

Le Maire,

Modifications – Révisions simplifiées – Mises à jour

INTERVENANTS

Roland GISCLARD

Rapport de présentation

2

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sainte-Croix a été prescrite le 17 avril 1998.

Conformément à la loi SRU «Solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, les Plans d'Occupation des Sols sont remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Croix a permis d'identifier l'ensemble des enjeux et des équilibres sensibles de l'espace communal.

Face à une urbanisation croissante, il importe de protéger l'environnement naturel, agricole et boisé.

L'analyse paysagère, conformément aux exigences de la loi « paysages » de 1993, se propose de recenser les principales composantes paysagères et urbaines de la commune.

L'analyse des entités de chacun des sites et secteurs étudiés a permis de mettre en évidence les différents enjeux à prendre en compte :

- La protection des sites bâtis et naturels.
- Un développement mesuré et qualitatif des différents pôles dans un souci de cohésion spatiale et urbaine.
- La limitation de l'étirement de l'urbanisation le long des voies visant à une banalisation du territoire.
- La préservation de l'activité agricole.

Le rapport de présentation, pièce obligatoire du P.L.U., expose dans une première partie le diagnostic, analyse dans un second temps l'état initial de l'environnement, explique dans une troisième partie les choix retenus pour définir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et la délimitation des zones, expose les motifs des dispositions du règlement et évalue les incidences du plan sur l'environnement.

PREMIÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

SITUATION DE LA COMMUNE.....	4
LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	5
LA STRUCTURE VIAIRE.....	6
QUELQUES NOTES D'HISTOIRE.....	8
L'ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	9
LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT.....	12
L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	14
LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	16
LES RESEAUX SANITAIRES.....	17
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	19
LOI BARNIER – AMENDEMENT DUPONT	20

DEUXIÈME PARTIE : ETAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT

LE CARACTERE GEOLOGIQUE.....	22
LE RELIEF.....	23
LES ENTITES PAYSAGERES.....	24
LE PAYSAGE BATI.....	28
LES RISQUES	32

TROISIEME PARTIE : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU P.L.U.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PLU.....	34
Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.....	34
Les choix retenus pour délimiter les zones.....	35
Les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol.....	43
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	46
LES SUPERFICIES DE ZONE DU P.L.U.	48
LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES.....	49

I - COMMUNE DE SAINTE-CROIX

LE DIAGNOSTIC

SITUATION GENERALE

Les communes limitrophes de la commune de Sainte-Croix :

- Cagnac-les-Mines à l'Est,
- Castelnau-de-Levis au Sud,
- Castanet à l'Ouest,
- Mailhoc au Nord.

C'est à l'entrée du plateau de Cordes que l'on découvre la commune de Sainte-Croix. Entourée de petits coteaux, Sainte-Croix offre un paysage saisissant lié à la fois au végétal, (collines, alignements d'arbres) et au bâti à l'architecture empreinte d'histoire.

De petite taille, (722 ha), résultat d'un détachement de la commune de Castelnau-de-Levis en 1950, elle offre un paysage à la fois intime qui s'insère harmonieusement dans un « grand paysage » : le plateau de Cordes.

LE TERRITOIRE COMMUNAL

SUPERFICIE	722 ha
POPULATION 1999	287 habitants sans double compte
MENAGES	2,75 personnes en moyenne par ménages en 1999
LOGEMENTS	114 logements dont 104 résidences principales

DEUX VOIES QUI DÉLIMITENT LE TERRITOIRE

- La liaison interdépartementale : la RD 600

La RD 600 qui matérialise la limite Nord de la commune, représente l'axe touristique Albi-Cordes. Située au départ en ligne de crête puis en frange du plateau, elle domine en belvédère tout l'espace communal.

- La voie communale : le chemin de la Rafinié

Cette voie matérialise la limite Sud du territoire avec la commune de Castelnau-de-Levis. Située en ligne de crête à la sortie d'un bois serpentant entre les vignes et les cultures, elle offre une vue imprenable sur la commune et la vallée du Tarn.

LES VOIES DE PÉNÉTRATION

A partir de la RD 600, trois entrées mènent directement au bourg. L'entrée principale (VC n°4), au niveau de la Croix-Blanche, est la plus utilisée et la plus urbanisée en raison de sa proximité d'Albi et de son accessibilité. Cette voie est accompagnée d'arbres qui permettent de découvrir le paysage de la commune au fur et à mesure en laissant de côté le hameau de la Crouzatié et les Barthes.

Les deux autres voies communales (n°3 et n°2), moins utilisées, sont plus abruptes et plus sinueuses en raison du dénivelé important parcouru de 300 à 225 mètres. Elles cheminent directement jusqu'au village en traversant des hameaux.

La voie communale n°2 permet de rejoindre la commune de Castelnau-de-Levis et la voie communale n°1 celle de Castanet.

L'ensemble des voies converge vers le village de Sainte-Croix en étoile. Seuls des chemins ruraux relient certains hameaux entre eux. Ces chemins représentent l'ancien réseau historique de desserte des hameaux. Les plantations d'arbres et de haies discontinues le long des voies accompagnent harmonieusement l'ensemble du réseau viaire.

De nombreuses voies d'accès sont présentes sur la commune, la majorité conduisent à des fermes en activité comme la Férrasié, la Catalanié ou la Capounié.

LECTURE DE LA STRUCTURE VIAIRE

QUELQUES NOTES HISTOIRE

L'histoire de Sainte-Croix reste très incertaine jusqu'au Xe. C'est à travers les sources ecclésiastiques que l'on peut cerner l'évolution du village.

Les premiers foyers humains remontent à l'époque gallo-romaine sur le site de Cueyes. Des fouilles archéologiques ont permis de découvrir, outre des poteries et des monnaies gauloises, des nécropoles. En ce même lieu, nous pouvons voir les soubassements d'une chapelle. Cette église, en forme de croix, fut dédiée à Saint-Jean l'Evangéliste.

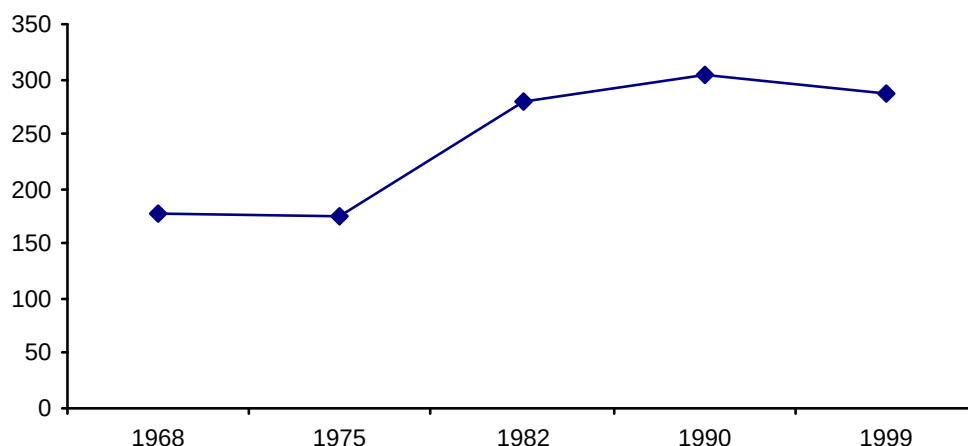
L'église actuelle fut bâtie au XIIe siècle en raison de l'étroitesse de la chapelle de Cueyes.

Le village de Sainte-Croix, qui fut rattaché à la seigneurie de Castelnau-de-Levis au XIIIe, a été édifié bien avant Castelnau.

Le phénomène de catharisme en Albigeois explique la forte présence du clergé régulier à Sainte-Croix (des Chanoines et chanoinesses) qui détient une grande partie des terres de la paroisse jusqu'à la Révolution en 1789 où les biens du clergé furent revendus aux particuliers.

Au XIXe, le peuplement de la paroisse de Sainte-Croix se fait autour de trois hameaux : Sainte-Croix et la Salamandrié, la Crouzatié et Larroque les Farssats.

L'EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

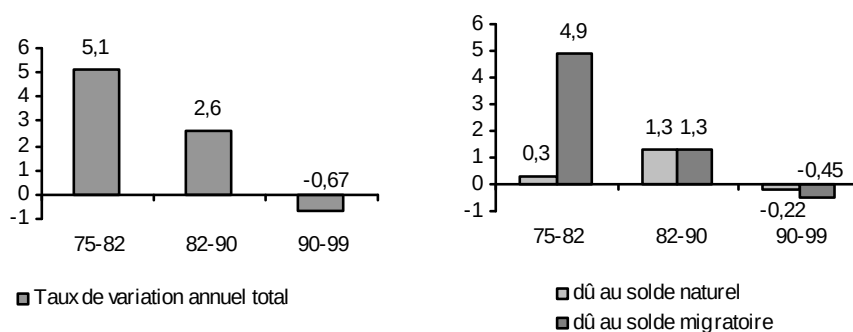


Au XIXe, la paroisse de Sainte-Croix comptait près de 500 âmes, soit près d'un tiers de la population de la commune de Castelnau-de-Levis.

Aujourd'hui, après une forte régression durant la première moitié du XXe, la commune, détachée de Castelnau, progresse à nouveau, de façon significative après 1975.

Le dernier recensement de 1999 fait état de 287 habitants, une baisse très légère par rapport à l'année 1990. Toutefois, en début d'année 2000, en prenant en compte les maisons achevées le nombre d'habitants serait revenu au seuil des 305 habitants. L'influence d'Albi et la proximité de la route de Cordes ont favorisé le développement de la commune.

LE RYTHME DE VARIATION DE LA POPULATION



Le solde migratoire est positif depuis 1968. C'est entre 1975 et 1982 que la hausse est la plus importante 4.86 % par an. Cela correspond aux premières installations sur la commune le long de la route d'Albi.

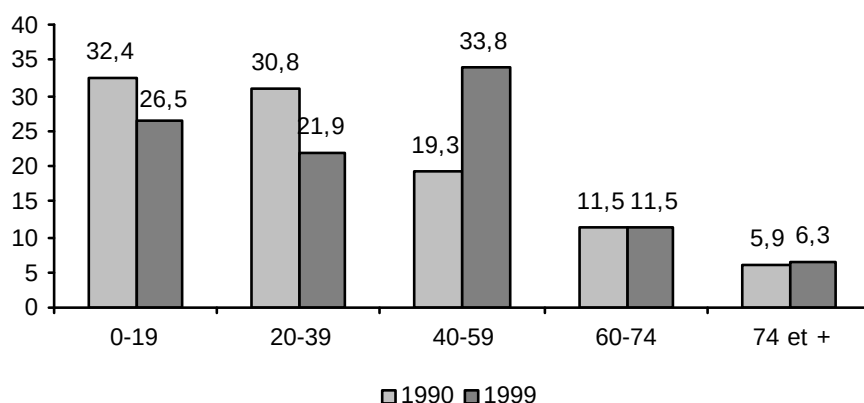
Parallèlement à ce taux migratoire positif, la commune bénéficie d'une évolution positive du solde naturel depuis 1975. Entre 1982 et 1990, l'augmentation est due à la fois au mouvement naturel 1.28 % par an et au solde migratoire +1.28 % par an.

Cependant depuis 1990, la tendance s'est inversée, la commune perd de la population, le solde naturel est négatif ainsi que le solde migratoire.

Le taux de variation annuel, positif depuis 1975, est négatif sur la dernière période, les effets positifs des années 80 se sont atténués.

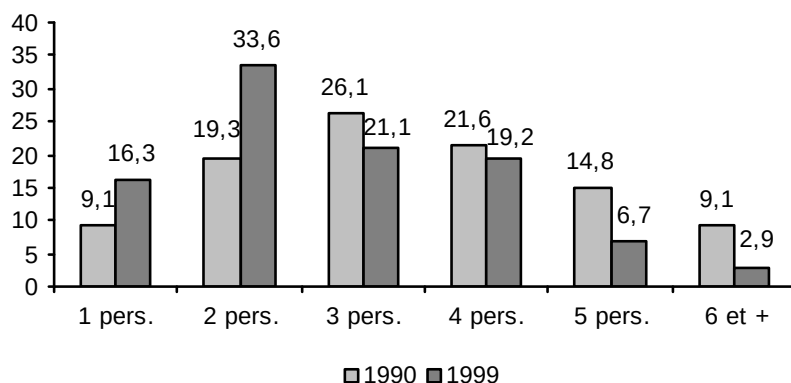
Population en 1990	305
Solde naturel 1990-1999	-18
Population 1999	287

LA STRUCTURE PAR TRANCHE D'ÂGE DE LA POPULATION



La part des 0-39 a fortement diminué en 9 ans, -28 %, plus particulièrement les 20-39 qui chutent de 33 %. Un léger vieillissement apparaît, la part des 40-59 a augmenté de +33 % sur la dernière période. Le renouvellement de population s'est ralenti.

LES MÉNAGES



En 1999, la population de la commune se répartit en 104 ménages d'une taille moyenne de 2,75 personnes. Ce sont les ménages à une et deux personnes qui ont le plus progressé entre 1990 et 1999, tendance nationale qui se confirme en raison de l'augmentation des personnes habitantes seules et des couples dont les enfants sont partis.

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

Emploi et chômage	1990	1999
Population active	135	142
Taux d'activité	84,3 %	87,5 %
Actifs ayant un emploi	126	133
Chômeurs	9	9

En 1999, la population active a légèrement augmenté ainsi que les actifs occupés.

18 % des actifs travaillent sur la commune de Sainte-Croix. On dénombre 80,4 % de salariés et 19,5 % de non-salariés.

(Source : INSEE Recensement 1999)

LES CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

Le parc du logement

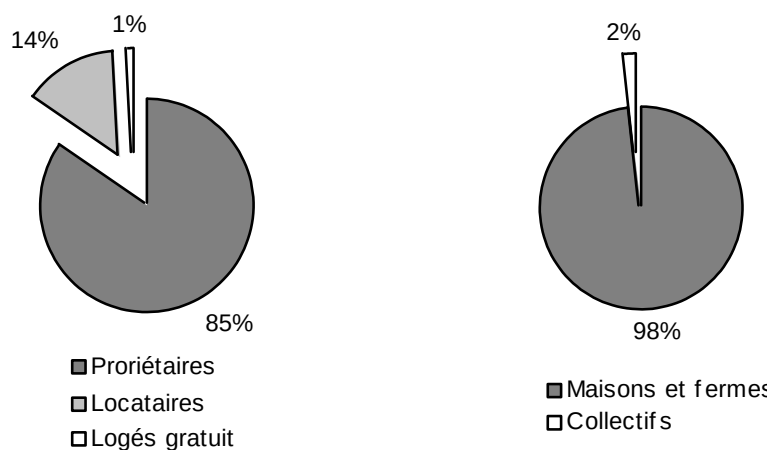
	1990	1999	Evolution 90-99	
Résidences principales	88	104	+16	+ 18,2 %
Résidences secondaires	9	6	-3	- 33,3 %
Logements vacants	14	4	-10	- 71,4 %
L'ensemble du parc	111	114	+4	+ 3,6 %

Depuis 1975, le parc du logement est en évolution croissante, passant de 66 logements à 114 en 1999. En 9 ans, le parc a augmenté de + 4 %, dû essentiellement à la progression des résidences principales +18,2 %.

Par contre, la commune n'accueille que très peu de résidences secondaires, la proximité d'Albi en fait plutôt un lieu résidentiel. Elles sont d'ailleurs en diminution sur la dernière période.

Les logements vacants sont de plus en plus réinvestis et aménagés en résidences principales ; leur nombre sur la commune ont fortement diminué depuis 1990.

LE STATUT D'OCCUPATION ET LE TYPE DE LOGEMENT



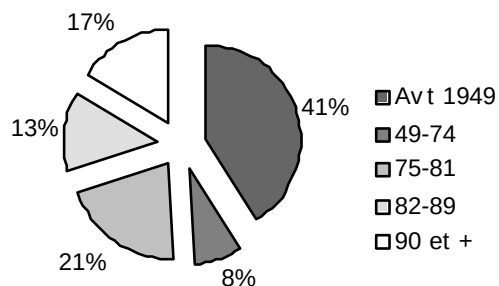
Le type de logements qui prédomine dans le paysage est la maison individuelle, modèle classique des zones périurbaines. Par contre, la présence des fermes, dont le bâti architectural est de qualité, souligne la vocation agricole et rurale de la commune. Réparties sur tout le territoire, elles représentent encore 20.5 % du parc en 1990.

En 1999, le type de logement n'a pas varié puisque la commune de Sainte-Croix ne compte que 1,9 % de logements collectifs contre 98,1 % de maisons individuelles et de fermes.

La proportion importante de propriétaires va de pair avec la vocation rurale de la commune et le développement de la maison individuelle.

Toutefois, la commune compte 14 % de locataires en 1999 contre 8 % en 1990, le nombre de locataires a doublé en 9 passant de 7 à 15.

L'AGE DU PARC



Le parc de logement est à 50/50 d'avant et d'après 1974. Toutefois, 41 % est antérieur à 1949. Il y a eu un ralentissement de la construction entre 1949 et 1974 qui a repris à partir du milieu des années 70.

LA DEMANDE FONCIÈRE

Après 90, il y a eu 11 logements autorisés dont 9 ont été commencés

En moyenne, la demande correspond à 2 logements par an entre 90 et 97.

Localisation des permis de construire et des certificats d'urbanisme

La demande de PC et de CU n'est pas très forte mais elle est constante. Depuis 1990, il y a eu 11 logements autorisés dont 9 ont été commencés, ce qui correspond à une moyenne de deux logements par an. La demande de PC est répartie entre la construction de maison individuelle et celle de bâtiments d'activités agricoles.

La plupart des hameaux ont fait une demande de PC ou d'aménagement. Le bourg ne fait pas l'objet d'une activité très importante par rapport aux hameaux.

L'importance de demande de CU, entre les Barthes et la Croix Blanche, depuis 94, révèle cependant une zone concernée plus fortement par la construction ainsi qu'à la Druilhé.

Toutefois, depuis le début de l'année 1999, en vue du futur PLU, la demande des CU s'est accrue, les élus ont décidé de surseoir à statuer en ce qui concerne l'obtention des CU sur certaines zones de la commune : le Bourg, Larroque et la Salamandrié.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Logements	2	2	1	1	1	3
Bâtiments agricoles	0	2	3	2	2	3
Bureaux	0	0	0	1	0	0
Stockage	0	0	0	1	0	0

(sources : Siclone-logements autorisés)

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'AGRICULTURE

Bien que la commune ait perdu la moitié de ses exploitants agricoles en dix ans, l'activité agricole se maintient comme un secteur économique important. Elle occupe encore 8.6 % de la population active en 1990, répartie sur 10 exploitants.

La population agricole reste relativement jeune puisque les 3/4 des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans. Malgré cet atout, le nombre des exploitations risque de se réduire puisque 4 exploitations sont susceptibles de disparaître faute de successeur libérant sur le territoire de 35 à 200 hectares.

Le nombre de bâtiments construits entre 1990 et 1997 renforce la vocation agricole de la commune. En effet, la majorité des locaux construits concerne le secteur primaire c'est-à-dire des bâtiments agricoles tels que des hangars.

La surface agricole se répartit de façon suivante en 1988 :

- cultures fourragères 40.2 %
- céréales 29.6 %
- surfaces toujours en herbes 14.2 %
- vignes 8.9 %

L'élevage tient une place importante dans l'activité agricole : 6 exploitants sur 11 allient élevage et culture. La majorité élève des bovins.

Nombre d'exploitations	14
dont les exploitations professionnelles	9
Nombre de chefs d'exploitations	21
Nombre d'actifs familiaux	30 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	27 UTA (Equivalent temps plein)
SAU des exploitations	751 ha
Terres labourables	569 ha
Superficie toujours en herbe	131 ha
Nombre de vaches	329
Rappel du nbre d'exploitations en 1988	21

(Source : RGA 2000)

L'ACTIVITE COMMERCIALE ET ARTISANALE

La commune de Sainte-Croix, de part sa taille et de part sa proximité d'Albi, ne compte aucun commerce.

L'apparition d'emplois dans le secteur secondaire est liée à la création de bâtiments d'activités aux Pessageries, en bordure de la RD 600 qui relie Cordes - Albi.

Deux entreprises s'y sont installées depuis 1992.

- L'entreprise SUDISO qui compte deux sociétés SUDISO (isolation) et SUDIFOS qui fabrique des éléments béton préfabriqués principalement pour la réalisation des fosses à lisier. L'entreprise compte un effectif d'environ 15 personnes.
- Agri-Plus : vente de matériels et de produits agricole, et qui compte deux personnes.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, la municipalité de Sainte-Croix a souhaité délimiter une zone d'activité permettant l'installation de nouvelles entreprises et englobant les deux activités actuelles présentes sur le site.

LES EQUIPEMENTS DE LA VIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- L'église,
- La mairie,
- Le cimetière.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'école actuelle a un effectif de 25 élèves en primaire. Le repas des enfants est assuré sur place.

La commune de Sainte-Croix fonctionne en regroupement pédagogique avec les communes de Bernac, Castanet et Villeneuve-sur-Vère.

- Le cycle 1 est assuré à Bernac,
- Le cycle 2 à Sainte-Croix,
- Le cycle 3 à Villeneuve sur Vère.

Le Conseil Général assure le ramassage des élèves pour le collège de Cordes et les collèges, lycées d'Albi.

En 2003, la commune a réalisé l'extension et la restructuration du bâtiment de l'école actuelle (incluant l'aménagement d'une salle communale).

LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune de Sainte-Croix est assurée par le Syndicat d'Adduction d'Eau Potable du Gaillacois dont le siège est à Rivière.

Le village est alimenté par une conduite Ø 125 depuis la commune de Castanet qui suit le tracé du VO n° 1. Au passage elle alimente les secteurs de Xaus, les Pradal et la Salamandrié par des piquages en Ø 50. Au niveau du village, cette conduite se prolonge d'une part vers le château d'eau situé sur la commune limitrophe de Castelnau-Levis, en diamètre en Ø125 à travers Landrille et la Russeillo puis en suivant le tracé du chemin rural de la Borie à la Capounié, et d'autre part vers Larroque en Ø 80 et en vers Bouïs en Ø 75.

Le Château d'eau de Castelnau-Levis dessert la partie Est de la commune :

- en Ø 125 puis en Ø 60 le secteur de La Durantier,
- en Ø 125 puis en Ø 110 le secteur des Barthes,
- en Ø 90 la Crouzatier où un surpresseur renvoi vers Prat Durand et les abords de la RD 600.

La commune comporte 5 poteaux incendie localisés :

- au village,
- à Larroque,
- Les Barthes,
- La Crouzatié,
- à Bouïs (zone artisanale).

La totalité des zones urbanisées sont desservies de façon suffisante tant pour la sécurité incendie que pour l'alimentation en eau potable. Les zones à urbaniser autour du village pourront être alimentées par le réseau existant.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Conjointement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été lancées des études relatives au schéma directeur d'assainissement de la commune de Sainte-Croix.

Actuellement la commune de Sainte-Croix ne possède pas de réseau d'assainissement collectif.

L'étude réalisée par la SESAEA en 1999 met en évidence les points suivants :

- 26 % des habitations disposent d'un pré-traitement aux normes,
- 89 % des habitations ne sont pas équipées de dispositif de traitement des eaux usées,
- La dispersion s'effectue pour 26 % en surface et 27 % en puisard (dispositif non réglementaire),
- Le taux de conformité est estimé à 8 %,

- L'étude des sols du territoire communal fait apparaître la nécessité d'avoir recours à des filtres à sables drainés pour l'épandage des effluents traités dans le cadre d'installations autonomes,
- Le village de Sainte-Croix présente certaines parcelles insuffisamment grandes pour l'installation d'un assainissement autonome.

Les études sur l'assainissement orientent le choix de la commune vers un assainissement collectif de proximité pour le secteur du village.

Il assurera la collecte gravitaire des 17 habitations existantes et les besoins futurs liés à l'extension du village.

Le dispositif de traitement sera situé à proximité du cimetière à l'entrée Ouest de la commune.

LES ORDURES MÉNAGÈRES

Le SICTOM de Cordes assure la gestion des ordures ménagères. Le traitement des ordures ménagères s'effectue par enfouissement à la décharge à ciel ouvert de Saint-Benoît de Carmaux.

La société ROQUES de Saint-Sulpice assure la collecte des containers individuels, une fois par semaine le samedi matin.

Les imbroyats sont collectés, deux fois par an, dans une benne mise à disposition et située au village de Sainte-Croix.

La commune est équipée de deux recup'verre; ils se localisent près de l'école au village et à la Croix-Blanche.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Une seule servitude d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Sainte-Croix est répertoriée comme suit :

T2 – Télécommunications

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'ETAT.

Plusieurs sites archéologiques ont été localisés :

- Cueyes, ancienne église médiévale et habitat subordonné (AB 62)
- Lendrille, habitat protohistorique (AB71)
- Cezeilles, site gallo-romain (AB 105 et 106)

La RD 600 rentre dans la catégorie des itinéraires départementaux classés à grande circulation, ce qui induit des prescriptions particulières :

- Interdiction des accès directs,
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe en l'absence de projet urbain (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Art.52 – I – L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

Article L.111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Les dispositions particulières de l'étude Loi BARNIER - Amendement Dupont menée par la D.D.E devront être intégrées au cadre réglementaire de la zone d'activités « Les Pessageries ».

L'étude Amendement Dupont figure en annexe 5.3 du dossier de P.L.U.

II - COMMUNE DE SAINTE-CROIX

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE CARACTÈRE GÉOLOGIQUE

La commune de Sainte-Croix se situe à proximité de la limite des deux ensembles naturels du Tarn : le Bassin aquitain sédimentaire et le Massif Central.

Parmi les différents paysages qu'offrent le Bassin aquitain (plaines alluviales, collines argileuses et plateaux), le territoire de Sainte-Croix s'insère dans la zone des plateaux calcaires : Causses de Cordes et d'Albi. Disséqués par l'érosion fluviale, ils surplombent le Tarn de 60 mètres.

Le territoire de Sainte-Croix est constitué uniquement de roches sédimentaires : marne et calcaire. Deux paysages géologiques ressortent : le fond de vallée érodé par un réseau hydrographique faible, constitué de colluvions (dépôts de bas de pente) et les collines constituées de calcaires hétérogènes, à bancs d'épaisseurs variées et souvent intercalés de marnes rouges ou brunes.

Au Sud-Ouest, les calcaires associés aux molasses montrent un ensemble de faciès palustres composés d'argiles où s'intercalent des lentilles de grès. Plus au Nord, le régime de sédimentation se perpétue. Il permet l'apparition de nouveaux bancs calcaires plus ou moins fossilifères qui parfois se dédoublent entrelardés par des faciès argileux rutilants (d'un rouge vif éclatant).

A l'inverse du Grands Causses du massif Central, où la sécheresse aiguë provient de l'infiltration des eaux, le causse de Cordes n'est pas sec. Chaque couche imperméable détermine un niveau où s'arrêtent les eaux et d'où jaillissent les sources. On trouve souvent des vallées drainées par des ruisseaux temporaires comme c'est le cas sur la commune.

La commune se caractérise par une "chaîne" de petites collines en "fer à cheval", qui cerne la vallée principale du ruisseau du Luzert. Le relevé des courbes de niveau met en évidence les caractères forts du paysage. Le relief de la commune, oscillant entre 200 et 300 mètres, offre un paysage vallonné entrecoupé de cours d'eau.

De la lecture du relief ressort plusieurs éléments : la prédominance d'une chaîne de petites collines dont l'altitude varie entre 250 et 300 mètres et un fond de vallée marqué par un ruisseau, le Luzert et des cours d'eau temporaires, qui se situe entre 200 et 220 mètres. Dans cet ensemble géographique remarquable, le bourg est venu s'asseoir sur un léger contrefort de la vallée au creux des coteaux (225 mètres).

L'érosion a dessiné par endroit des buttes et des corniches où se sont perchés la plupart des hameaux, on y devine des traces de calcaires.

Au Sud-Ouest de la commune, on distingue plusieurs affleurements rocheux ou « badlands ». Le calcaire d'Albi, raviné par les eaux de pluie, a entraîné la formation de ses badlands, colonisés par des touffes de lavandes et de genévriers. Cette formation se retrouve essentiellement sur la commune de Castelnau-de-Levis.

LES ENTITES PAYSAGERES

La commune de Sainte-Croix est composée de quatre entités paysagères. Elles sont issues à la fois du cadre géomorphologique et des activités humaines qui se sont développées en fonction des possibilités de culture, de circulation et de sites propices à l'habitat.

LES COTEAUX

Ceinturant le territoire du Nord au Sud, les coteaux se divisent en deux sous-entités : les coteaux nord et les coteaux sud qui se différencient par leur altitude et leur occupation du sol.

Les coteaux nord abrupts

Le relief est escarpé et révèle un dénivelé important, de la route de Cordes jusqu'au bourg (on passe de 300 à 250 mètres).

Les collines vallonnées, qui recouvrent cette zone, sont entrecoupées de cours d'eau bordés d'arbres (chênes ou peupliers) et couvertes par de grandes parcelles agricoles. Le paysage est rythmé par des filets d'eau et à la fois par les chemins qui pénètrent sur la commune, à partir de la RD 600.

Les différentes séquences paysagères

- De la Salamandrié à Larroque, le paysage, dépourvu de toute végétation à haute tige, laisse nettement percevoir la moindre habitation ou hangar. Le vallon, aux pentes étendues et cultivées, qui sépare les deux hameaux, est accompagné d'un alignement d'arbres (essentiellement des chênes) qui serpente du cimetière jusqu'à la route de Cordes.
 - A partir de Larroque, la végétation, caractérisée par des boisements et des broussailles éparses, est plus présente dans le paysage. L'entrée du hameau de Larroque, en venant de Sainte-Croix, est soulignée par un remarquable alignement qui suit la route en lacets. Le filet d'eau est lui aussi bordé d'arbres qui se terminent en un boisement plus dense au niveau de la route de Cordes.
 - Au niveau de la Druilhé, les coteaux s'étirent pour prendre la forme d'un petit plateau où s'est posé quelques habitations sur les talus dont la ferme de la Ferrassié. Une formation boisée souligne la corniche de la Druilhé.
 - En quittant la Druilhé, on découvre un petit vallon qui accueille dans un replat un lac d'irrigation (que l'on ne perçoit uniquement de la route de Cordes) et un alignement de peupliers remarquable qui s'étire du lac jusqu'à la route D600. Au milieu, la ferme de la Catalanié domine le vallon du haut de sa corniche.
- Les parcelles agricoles, présentes sur l'ensemble des coteaux, sont de grandes tailles et réparties en mosaïques.

Cet ensemble paysager est caractérisé par une succession de petits vallons qui découpent le paysage.

Le hameau de la Crouzatié, qui se situe dans l'axe du Luzert, fait figure de transition entre les coteaux nord et sud.

Les coteaux sud

Ces coteaux se révèlent être plutôt un chemin de crête (chemin de la Rafinié). D'altitude plus basse et constante (270 mètres), il est marqué par des talus successifs que soulignent les hameaux : la Capounié et la Durantié.

La crête est soulignée par de la végétation : haies et alignements d'arbres (quand on sort de la Crouzatié) qui alternent de chaque côté de la route. C'est sur cette partie de la commune que l'on commence à apercevoir de façon éparse des genévriers.

Contrairement au versant opposé, les parcelles agricoles sont plus petites et sont accompagnées d'un maillage bocager (quelques vignes en sortant de la Crouzatié).

A l'extrémité Ouest de la crête, en descendant vers la vallée, on discerne une zone en friche "sauvage", parsemée de broussailles et d'affleurements rocheux (Puech Redon et Espinasse).

La crête offre de nombreux points de vue sur le bourg, contrairement aux coteaux nord, et sur le plateau d'Albi et la vallée du Tarn.

LA VALLÉE

La vallée principale du Luzert

La vallée du Luzert est caractérisée par un cours d'eau de ce même nom qui se jette dans le Tarn. La limite entre la vallée et les coteaux est marquée par les nombreuses corniches et talus qui ponctuent le paysage.

En parcourant la vallée, trois séquences paysagères apparaissent :

- Entre l'Espinasse et le Roussaillo, la vallée est resserrée et encadrée de part et d'autre par de la vigne et des boisements,
- Entre la Lendrillé et les Barthes, le paysage s'ouvre largement sur les versants latéraux cultivés. Elle accueille à cet endroit quelques habitations et fermes, les seules de la vallée,
- Après avoir atteint les Barthes, le ruisseau se referme sur des boisements.

Le ruisseau, qui occupe le fond de vallée, est perceptible uniquement, par la végétation qui le borde. Des arbres de toutes tailles, en particulier des saules, accompagnent le ruisseau jusqu'à ce qu'il disparaisse. Une bande d'herbe encadre le ruisseau.

Les petits filets d'eau, eux, sont aussi bordés d'arbres, qui s'intensifient en remontant vers la route de Cordes.

Le fond de vallée est marqué par l'activité agricole : succession de vignes, de prairies et de cultures de tailles variables.

Les petits vallons

Deux petits vallons, qui tournent le dos au bourg, apparaissent dans le paysage aux extrémités de la commune. Beaucoup plus petits, ils sont marqués par le passage d'un cours d'eau.

- Le vallon, le Prat de l'Homp, qui est tourné vers la commune de Castelnau, représente la source du ruisseau des Moulins, qui se jette dans le Tarn. Le vallon est perceptible uniquement de la Crouzatié. Les pentes abruptes sont cultivées d'un côté et de l'autre entrecoupées de boisement.

– Du Prat de Raffis jusqu'à les Pradals, le fond de vallée, qui se tourne complètement vers la commune de Castanet, est souligné par un autre bras du Luzert : le ruisseau des Combiés qui longe une partie de la commune. Ce vallon est marqué, d'un côté, par de grandes étendues cultivées du côté du Poujarel et de l'autre, par des parcelles de vignes de tailles diverses.

C'est en parcourant la commune que l'on peut découvrir ses deux vallons de grande qualité. Très discrets, de par leur situation aux extrémités de la commune, ses lieux offrent une intimité qui caractérise déjà le reste de la commune.

Le long de la route de Cordes, la vue est lointaine. La route est ponctuée par des ouvertures visuelles sur la commune et au-delà (point de vue dynamique pour l'automobiliste). Cependant on ne perçoit jamais le bourg. Il faut pénétrer par un des chemins pour le rencontrer, de chaque corniche, il y a une vue plongeante sur celui-ci.

L'OCCUPATION DU SOL

La commune de Sainte-Croix est constituée de terres labourables. Leur nombre a augmenté sensiblement entre 1975 et 1998 au détriment des bois et des vignes. Cette répartition du sol accentue la prédominance agricole de Sainte-Croix.

Les bois sont peu présents sur la commune. Répartis de façon éparse, ils sont plus visibles sur les coteaux nord de la commune. Le seul petit bosquet se situe au niveau des Barthes.

La vigne a sensiblement diminué en plus de vingt ans, passant de 11.4 % à 3.2 %. Les terres viticoles sont situées essentiellement autour de la Salamandrié, là où se trouve le siège de M.Balaran, l'unique viticulteur de Sainte-Croix.

De nombreux terrains ont été défrichés pour laisser place à la culture. Ce qui montre que l'activité agricole poursuit son essor.

CARTE DE LECTURE DU PAYSAGE

L'EVOLUTION DU BATI

Au cours de ce siècle, les hameaux ont fortement évolué : leur nombre a augmenté mais en perdant des maisons et des habitants. L'habitat dispersé se développe à la fin du XIXe au détriment des hameaux et du village. L'indépendance des paysans, qui s'amorce grâce aux nouvelles techniques permettant de produire davantage avec moins d'entraides, entraîne un développement de la ferme individuelle.

Aujourd'hui, le bourg n'est pas représentatif du nombre d'habitants de la commune puisqu'il recense moins de 10 logements. Seul la présence de l'école, de la mairie et de l'église fait de lui le cœur administratif et de service de la commune. Ce sont les hameaux et fermes dispersés dans la commune qui accueillent la majorité de la population.

Au cours de la deuxième moitié du XXe, une nouvelle organisation s'est mise en place à côté des hameaux historiques.

Autour des hameaux les plus anciens, aux formes resserrés aux maisons souvent mitoyennes en pierre, des maisons individuelles neuves se sont greffées au fil des ans.

Indépendamment de ses hameaux, des groupes de maisons, plus récents, qui ne font pas figure de hameaux, se sont constitués linéairement à la route d'Albi à partir des années 80 (les Barthes et la Croix-Blanche). Ils représentent la porte d'entrée résidentielle vers la commune lorsque l'on vient d'Albi puisque c'est là que se trouve l'essentiel du développement du village.

LE BOURG

Les éléments paysagers du village

Implanté au creux des coteaux sur un léger contrefort, le bourg ne se distingue des hameaux que par son église atypique surmontée d'une tour et par sa forme urbaine ovale.

Les vues plongeantes que l'on a de la Salamandrié, de Larroque et de la Druilhé renforcent cet environnement naturel et l'intérêt patrimonial du site.

Ce caractère encaissé a protégé le village puisque l'essentiel du développement urbain c'est fait à l'extérieur vers les hameaux situés en hauteur et essentiellement vers la route d'Albi.

Très rapidement la nature reprend ses droits, en direction de la Salamandrié on découvre une peupleraie qui donne une entrée majestueuse au village dans la perspective de la tour de l'église. De cette vue, on peut remarquer l'imposant mur en pierre sans aucun percement qui fait effet de masse comme une enceinte.

Quelques motifs paysagers comme des croix et un puits renchérissent la singularité du site.

Le village, de taille modeste, est organisé autour de l'église. Sa forme ovale lui confère une certaine originalité. Les parcelles sont de petites tailles, notamment celles qui entourent l'église.

Les caractéristiques du bâti

L'essentiel du bâti est regroupé au centre du village dans l'ancien presbytère construit en 1860. L'ensemble a été préservé tel quel ce qui renforce la particularité du bourg.

Rénovées, les maisons en pierre ont un cachet particulier, (au XIXe siècle, deux carrières alimentaient la construction des maisons).

Le bourg se compose de deux types de bâtis :

- Un bâti vernaculaire organisé autour de l'église,

Les maisons en pierre à un étage couvertes d'une toiture à deux pentes en tuiles canal dont l'avant toit est bordé d'une génoise (frise composée de tuiles canal superposées) représentent l'élément de base du bâti rural. Les ouvertures, dont les encadrements sont en pierre, sont plus hautes que larges. Au niveau des combles, on distingue des percements carrés ou en demi-lune.

Les murets, présents essentiellement dans le bourg, sont caractérisés par un couronnement en tuiles canal.

- Les constructions récentes,

Le bourg n'a pas échappé à l'arrivée de maisons individuelles mais de façon minoritaire par rapport aux hameaux. Le bâti de type pavillonnaire implanté au centre de sa parcelle en retrait par rapport à la voie sur des parcelles plus grandes, participe à un développement plus relâché. Les maisons n'offrent aucune particularité : avec ou sans étage couvertes d'une toiture à deux pentes enduits d'un crépi en rupture avec l'environnement.

LES HAMEAUX

On compte cinq hameaux de tailles assez variables. Ce réseau est accompagné d'un semis de fermes isolées et de quelques groupes de maisons plus récentes.

L'organisation spatiale

Les hameaux se concentrent sur les hauteurs, en majorité sur les coteaux nord plus ensoleillés. Les constructions plus récentes se sont développées à l'entrée des hameaux et de la commune.

La typologie du bâti

On retrouve la maison typique en pierre à un étage accompagnée de combles dont la toiture est à deux pentes en tuiles canal. L'avant toit est bordé de génoise. Les grosses bâtisses ont souvent une toiture à quatre pentes comme le Colombier à l'Est de Sainte-Croix. Un certain nombre de maisons ont été restaurées, ce qui renforce la qualité du bâti.

Les bâtiments agricoles, quand il y a lieu, sont construits à proximité des habitations en parpaing et en tuiles mécaniques.

Quelques granges anciennes sont présentes mais bien souvent inutilisées.

Les maisons individuelles récentes sont aussi présentes dans le paysage des hameaux. Souvent sans grande qualité, elles sont en retrait par rapport à la parcelle sur des terrains plus grands. Quelques maisons présentent une tour située en bout de bâtiment ou au milieu et dont la toiture est à quatre pentes

en tuiles romane ou plate. L'avant toit est accompagné d'un ornement en terre cuite rappelant les génoises des maisons anciennes. On dénombre plus de maisons sans étage de plain-pied.

La vocation des hameaux

Une analyse détaillée des principaux hameaux susceptibles d'évoluer a été réalisée. Complémentaire de l'étude agricole (sous forme de questionnaire et donnée à tous les agriculteurs), cette approche particulière porte sur cinq hameaux : Larroque, Xaus, la Salamandrié, la Druilhé et la Crouzatié.

- Larroque

Gros hameau qui surplombe le village, Larroque est marqué par une présence agricole forte : deux exploitations dont l'une fait de l'élevage de vaches (40 têtes).

L'habitat ancien, qui c'est développé sur un étagement entre 260 et 280 mètres de façon linéaire à la route, représente l'essentiel du bâti. La seule maison individuelle c'est construite à la sortie du village en direction de la route de Cordes.

Les deux logements vacants situés au centre du hameau mériteraient une attention particulière vue leur qualité. Leur réhabilitation pourrait être envisagé en même temps que l'aménagement de l'espace semi-public situé devant et non valorisé.

Chaque propriété fait l'objet d'un accompagnement végétal de qualité.

- Xaus

Petit hameau situé en ligne de crête qui a une vocation exclusivement agricole. Une exploitation de 70 bêtes composée de deux bâtiments agricoles plus un corps de ferme domine sur ce hameau. Les hangars construits sur la crête devraient faire l'objet d'une meilleure intégration paysagère : leur mur en parpaing et le lisier posé sur le bord de la route nuisent à l'image générale. D'autant plus qu'une habitation rénovée est située à proximité.

- La Salamandrié

Ce hameau est avant tout un lieu d'habitat qui mélange l'ancien et le résidentiel. Il accueille une exploitation agricole et viticole qui s'insère de façon harmonieuse dans le paysage. Des efforts de réhabilitation ont été réalisés notamment pour le caveau de dégustation.

Le cœur du hameau, petite place semi-publique est constitué de maisons de caractère en pierre sans clôture. Cet espace est complètement ouvert et très accueillant. L'essentiel des maisons individuelles a été construit à l'extérieur en direction du village. Elles aussi sont sans clôture, chaque devant de maison est accompagné d'arbres et de haies. Ainsi la maison s'impose moins dans le paysage.

- La Druilhé

Ce hameau plus récent, beaucoup moins marqué par un patrimoine ancien, a une vocation résidentielle ; non exclusivement toutefois puisque l'on peut noter la présence d'une exploitation agricole tournée vers l'élevage : 60 vaches et des canards. L'habitat s'y est développé de façon linéaire à la route sans grande qualité : un mélange de clôtures inesthétiques borde le chemin et marque fortement le paysage.

- La Crouzatié

Caché derrière un bois, ce hameau longiligne est d'une très grande qualité architecturale. Bordées de plantations diverses, les maisons en pierre ont un charme qui remonte long dans le temps. L'absence de

maisons individuelles renforce cette qualité. L'implantation de telle maison, dans l'avenir, bouleverserait cette harmonie.

LES RISQUES NATURELS

La commune de Sainte-Croix figure dans le Dossier Départementale des Risques Majeurs comme étant soumise à un risque majeur de type naturel recensé dans le département du Tarn : le risque de mouvement de terrain, du type glissement superficiel repérés au niveau de la RD 600 au lieu-dit « Le Bouis » sur une longueur cumulée proche de 300 m.

III - ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

LES CHOIX RETENUS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Sainte-Croix comporte de nombreux espaces sensibles de grandes qualités qu'il convient de protéger. L'enjeu majeur pour la commune est donc de concilier la préservation des sites paysagers et architecturaux, son caractère rural tout en assurant son développement urbain et économique de manière maîtrisé.

Les orientations du PADD se sont attachées à prendre en compte ses caractéristiques mises en valeur tout au long du diagnostic et de l'analyse de l'environnement.

Les principales orientations d'aménagement sont les suivantes :

Objectif 1 : Développer le village et les hameaux de façon harmonieuse et cohérente

- Extension mesurée de l'urbanisation,
- Mise en place d'une stratégie adaptée à chaque hameau en fonction de sa vocation,
- Renforcement des équipements publics.

Objectif 2 : Contribuer à un cadre de vie de qualité

- Sauvegarde des éléments remarquables du paysage,
- Préservation des qualités paysagères et architecturales du village et de ses abords,
- Gestion des ressources naturelles

Objectif 3 : Accompagner le développement local

- Maintien de l'activité agricole,
- Accueil de nouveaux artisans sur la commune

Le PADD s'appuie sur le règlement pour exprimer ses dispositions. L'ensemble des prescriptions architecturales se réfèrent à l'article 11 du règlement d'urbanisme.

2 LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

❖ LES CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines définies lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme correspondent aux secteurs bâtis historiques et aux secteurs pavillonnaires qui se sont développés sur la commune.

ZONE Ua

La zone Ua recouvre le noyau ancien du village de Sainte-Croix, elle est à vocation essentiellement d'habitat et d'équipements publics (mairie et école).

Elle sera raccordée à court terme au réseau d'assainissement collectif.

Dans l'environnement du village, un secteur hachuré a été porté au document graphique. Il correspond à une zone où les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés. Celui-ci est à protéger en raison de la qualité des paysages et des vues plongeantes et ouvertes sur le bourg ancien.

La zone Ua est soumise au permis de démolir.

Un secteur a été délimité au document graphique :

Le secteur Uas1 correspondant aux hameaux anciens de Larroque, de Salamandrié et de la Crouzatié en assainissement autonome dont la superficie minimale des parcelles constructibles est de 1500 m².

Une attention particulière a été portée sur certains secteurs afin de préserver le caractère singulier de l'architecture ancienne :

Les secteurs hachurés au document graphique correspondent à des zones où les aménagements, les extensions et les constructions nouvelles doivent préserver le caractère dominant de la pierre. Ils correspondent aux hameaux de la Crouzatié et de Larroque (la partie basse). Le caractère particulier de l'architecture ancienne est à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

ZONE Ub

La zone Ub correspond principalement aux extensions récentes de Sainte-Croix qui se sont développées :

- A l'entrée du village côté Sud,
- Le long de la voie communale n°4 au lieu-dit « Les Barthes »,
- A l'entrée du territoire communal au lieu-dit « La Croix-Blanche »,
- Le long de la voie communale n°3 au lieu-dit « La Druilhé ».

Ces secteurs se caractérisent principalement par un habitat individuel linéaire et discontinu de type pavillonnaire.

Les zones Ub ont été définies en regard des préconisations du schéma communal d'assainissement.

Deux secteurs ont été délimités au document graphique :

Le secteur Ubs1 en assainissement non collectif dont la superficie minimale de parcelle est de 1500 m²,

Le secteur Ubs2 en assainissement non collectif dont la superficie minimale de parcelle est de 2000 m².

La limitation du périmètre des secteurs d'habitat pavillonnaire correspondant aux constructions existantes en bordure de la voie communale n°4 (secteurs de La Croix-Blanche, Les Barthes, Lendrillé) est justifiée pour ne pas encourager de façon stricte la banalisation d'une urbanisation étirée entre La Croix-Blanche et le village de Sainte-Croix.

ZONE Ux

Cette zone située au lieu-dit « Les Pessageries », est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles et commerciales. La zone d'activité compte deux entreprises installées depuis plus de 10 ans. Ce secteur est en assainissement non collectif, la superficie minimale de parcelle est de 3000 m².

Etude spécifique de la zone d'activité des Pessageries

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme, la municipalité de Sainte-Croix a souhaité délimiter une zone d'activité permettant l'installation de nouvelles entreprises et englobant les deux activités actuelles présentes sur le site.

La RD 600 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est donc assujéti à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et des prescriptions particulières s'imposent à la commune :

- Interdiction des accès directs,
- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe en l'absence de projet urbain (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Afin de déroger à la règle de recul fixée par l'article 52 - I de la loi Barnier, une étude paysagère et architecturale a été réalisée sur ce secteur par la DDE du Tarn.

Les principes d'aménagement de la zone d'activités des Pessageries :

Les options retenues lors de l'étude amendement DUPONT ont permis de définir les principes d'aménagement visant à une meilleure cohérence et organisation du secteur d'activités des Pessageries et dénote d'une réelle volonté de la commune de dynamiser et de qualifier ce secteur.

Traitement paysager de la zone :

Les structures plantées gèreront le rapport de la zone aux différentes échelles de perception. Ainsi, les plantations type bosquets et haies naturelles perpendiculaires à la voie pour bloquer les vues lointaines, type alignement et d'essence plus repérable et de moins fort développement seront réalisées pour gérer le rapport à la voie et sous forme de haies basses sauvages, non mono spécifiques seront réalisées pour marquer les limites parcellaires.

Aspect extérieur des constructions nouvelles :

La façade principale des bâtiments sera tournée sur la RD 600, l'axe de la façade sera parallèle à la voirie de desserte interne.

L'épannelage sera maîtrisé au travers de deux paramètres : les toitures seront réalisées soit :

- En terrasse ou avec une pente inférieure à 10 % et donc invisible,

- En tuile ou en matériaux bruts courbes.

Les couleurs de bardage ou des crépis seront tenues par une palette de couleur (gris ou vert) qui interdira le blanc.

L'entrée de la zone d'activité sera marquée par une porte végétale et une symétrie d'implantation des bâtiments.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les règles d'implantations et d'aspect extérieur des constructions nouvelles de la zone Ux, ainsi que les prescriptions paysagères, sont fixées dans le cadre réglementaire.

Hauteur des constructions nouvelles :

Deux types de hauteur ont été fixées sur le secteur des Pessageries : 8 m sur l'ensemble de la zone en bordure de la RD 600 et 12 m en partie arrière (secteur hachuré au document graphique).

Aires de stationnement et de stockage extérieur :

Ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD 600. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre, merlons plantés,...). Elles seront implantées à l'arrière des bâtiments par rapport à la route départementale.

Implantation des constructions nouvelles :

Les implantations nouvelles se situeront à une distance au moins de :

- 40 m par rapport à l'axe de la route départementale,
- Parallèle à la voie de desserte interne.

Le recul édicté des constructions doit permettre de traiter qualitativement l'espace avant de la zone d'activités.

Les accès et la sécurité

Par ailleurs, l'accès à la zone Ux, depuis la RD 600, est assuré par une seule desserte et répond aux conditions de sécurité. Un accès unique central sera mis en place et un des accès actuels sera fermé car dangereux. A plus long terme, un accès pourra être envisagé au droit du carrefour existant entre la RD 600 et la RD 27 de Cagnac.

Le schéma d'aménagement de la zone Ux figure en annexe 5.3 du présent dossier de Plan Local d'Urbanisme.

❖ **LES CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER**

■ **Les zones AU concernent les zones destinées à court et moyen terme à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat. Quatre secteurs ont été délimités au document graphique :**

Trois zones en continuité du village :

Le type d'urbanisation de ces trois secteurs a été définie comme suit :

- AU1a : sous forme de groupe d'habitations,
- AU2a : sous forme de lotissement ou groupe d'habitations,
- AU3a : constructions isolées autorisées.

Ces zones seront desservies à court terme par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur AU1a situé au lieu-dit « Sainte-Croix » ; est constitué de terrains non-bâtis en continuité de la partie Est du village ancien.

D'une superficie totale de 1,36 hectare, la zone pourra accueillir 9 logements selon le principe d'aménagement joint en annexe du dossier de P.L.U.

Le principe d'aménagement vise à compléter l'organisation en couronne autour du noyau ancien existant par la réalisation d'un espace public structurant l'implantation et les abords du bâti futur.

Le secteur AU2a situé au nord-ouest du village est constitué de terrains non bâtis disposés en continuité du village en face des écoles. Un écran végétal en prolongement de l'alignement de peupliers existants devra être réalisé afin de marquer la limite bâtie et contenir l'impact des constructions nouvelles vues depuis le hameau de Larroque.

D'une superficie totale de 0,41 hectare, la zone pourra accueillir 4 logements.

Ces deux zones font l'objet d'une étude détaillée accompagnée d'un plan de masse afin de mieux maîtriser les aménagements futurs et les prescriptions spécifiques. L'objectif étant de concilier le développement et la préservation des qualités paysagères et architecturales du village de Sainte-Croix.

L'urbanisation de ces secteurs du village doit s'inscrire dans la composition du schéma d'aménagement défini en annexe 3.1 du P.L.U. - principes des aménagements spécifiques.

Le secteur AU3a est constitué de deux terrains non bâti situés à l'entrée Ouest et à l'entrée Sud du village. Ces deux parcelles ont été classées en zone AU car elles ne bénéficient pas de la superficie minimale fixée par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, et sont donc assujetties à être desservies à court terme par le réseau d'assainissement collectif.

Ces constructions nouvelles autorisées, par les dispositions architecturales édictées au règlement, participent au développement qualitatif du bâti en continuité du village.

Le secteur AUb situé au lieu-dit « Les Barthes » en continuité des habitations existantes. Cette zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble et sera desservie par un assainissement autonome regroupé.

D'une superficie totale de 1,30 hectares, la zone pourra accueillir environ 6 constructions nouvelles.

■ **Les zones AUo constituent des zones naturelles non-équipées qui sont réservées à l'extension de l'urbanisation à moyen et long terme, à vocation principale d'habitat. Trois secteurs ont été délimités au document graphique dont le choix du positionnement résulte de l'étude paysagère. En effet, ces trois secteurs d'extension ne portent aucun préjudice à la protection souhaitée des paysages ; ces secteurs sont en vision rapprochés et n'ont pas de caractère particulier.**

Le secteur AUo situé au lieu-dit « Prat-Durand » est constitué de terrains non-bâties en cœur d'îlots, disposés en continuité des habitations résidentielles de La Croix-Blanche à l'entrée Est de la commune.

Les terrains nécessaires pour la réalisation des voies d'accès à la zone ont été portés en emplacement réservé n°10.

Le secteur AUo situé au lieu-dit « Bouïs » dans le prolongement des zones bâties sur le plateau de la Druilhé ; la situation de ce secteur de développement futur offre peu d'impact sur le paysage.

L'aménagement futur de la zone devra être réalisé en compatibilité avec la présence de l'exploitation agricole (située à proximité), si celle-ci se maintient.

L'emprise nécessaire pour la réalisation d'une des voies d'accès à la zone a été portée en emplacement réservé n° 8.

Le secteur AUo situé au lieu-dit « La Croix-Blanche » ; il est constitué de terrains non-bâties en partie boisés, localisé en contrebas de la voie communale n°4 à l'entrée Est de la commune. L'objectif majeur sur ce secteur est de conserver le caractère boisé du site afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions.

⇒ **L'ouverture à l'urbanisation des zones AUo (fermées) nécessite en préalable une modification du PLU puisque ces zones, inconstructibles dans l'immédiat, ont un coefficient d'occupation des sols nul. Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation selon la mise en place progressive des réseaux et équipements. L'assainissement pressenti sur ces secteurs sera de type autonome regroupé et défini par des études particulières.**

❖ LES CARACTERISTIQUES DES ZONES AGRICOLES

Cette zone correspond à la partie agricole de la commune et constitue un espace naturel qu'il convient de protéger. L'activité générée par l'agriculture fourragère, céréalière et viticole participe au maintien et à l'entretien du caractère paysager de la commune.

Le secteur hachuré au document graphique dans l'environnement du village correspond à une zone où les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés. Ce secteur est à protéger en raison de la qualité de ses paysages et des vues plongeantes et ouvertes sur le bourg ancien.

Les bâtiments agricoles d'intérêt architectural et patrimonial ont été repérés au document graphique. Le changement de destination, la transformation en habitation est autorisée ; sous réserve de ne pas compromettre les exploitations agricoles existantes.

Les rayons indicatifs de protection des bâtiments d'élevage actuels figurent au document graphique.

❖ LES CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES

La zone N correspond à plusieurs zones sensibles à préserver :

- L'entrée ouest du village qui offre une perspective paysagère sur le village ancien et notamment sur l'église,
- L'environnement paysager de la partie Est du hameau de Larroque et de la bâtisse ancienne au lieu-dit « Le Prat de Raffis »,
- Le talus naturel au sud du secteur urbanisé de La Druilhé
- L'espace tampon naturel entre la RD 600 et la bâtisse ancienne au lieu-dit « Le Bouïs »,
- Les formations boisées et le site archéologique de Cueyes (ancienne église médiévale et habitat subordonné – AB 62) situés le long du chemin de Lendrillé.

La zone N comporte trois secteurs :

Il s'agit de zones naturelles de qualité délimitées autour des secteurs :

- Avec bâtisses anciennes de qualité qu'il convient à ce titre de protéger (secteurs hachurés),
- Avec constructions principalement récentes (pavillonnaires) où il convient de limiter l'urbanisation.

Le secteur N1 correspond aux constructions isolées autres qu'agricoles réparties sur le territoire communal. Le zonage se justifie pour permettre l'aménagement, l'agrandissement de l'habitation et la création d'annexe.

Le secteur N1s2, en limite ouest de la commune, correspondant à l'aménagement, l'extension et le changement de destination de la construction ancienne du Prat de Raffis, en assainissement autonome dont la superficie minimale de parcelle est de 2000 m².

Le secteur N2s1 correspond à de l'habitat diffus en assainissement autonome dont la superficie minimale de parcelle est de 1500 m².

Le périmètre de la zone se justifie pour permettre l'implantation limitée de quelques constructions nouvelles situées en continuité du bâti existant. Trois secteurs sont concernés : la Crouzatié, l'Espitalet, la Capounié et la Durantié.

Afin de conforter des secteurs bâtis existants, seules une dizaine de possibilités maximales de constructions nouvelles sont autorisées sur les quatre hameaux.

Une attention particulière a été portée sur certains secteurs classés en zone N1 et N1s2 afin de préserver les caractéristiques de l'architecture ancienne :

Les secteurs hachurés au document graphique correspondent à des zones où les aménagements et les extensions doivent préserver le caractère dominant de la pierre. Ils correspondent au lieu-dit « le Colombier », « Bouïs », « Xaus » et « Le Prat de Raffis ». Le caractère particulier de l'architecture ancienne est à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

❖ LES CHOIX EN TERME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

Le schéma communal d'assainissement a été élaboré conjointement avec les études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La commune a fait le choix de mettre en place le réseau d'assainissement collectif sur le village uniquement. Il desservira les habitations existantes et les extensions futures

Suite aux contraintes topographiques, la collecte gravitaire des eaux usées d'une grande partie des habitations du village ne peut se faire que vers la route du cimetière. La future station d'épuration, portée en emplacement réservé n°1, sera réalisée à l'entrée Ouest du village entre le cimetière et la ripisylve à l'écart du village afin de limiter les nuisances.

Pour les autres secteurs de la commune en assainissement non collectif :

Suite à la décision du Conseil municipal du 24 juillet 2003, les superficies minimales des parcelles ont été définies comme suit :

- 1500 m² - délimité au document graphique dans les secteurs indicés s1 : Uas1, Ubs1 et N2s1,
- 2000 m² - délimité au document graphique dans les secteurs indicés s2 : Ubs2 et N1s2.

L'extrait de l'étude de SESAER concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et le rapport du schéma communal de l'assainissement collectif, figurent en annexe assainissement 5.1.2..1 du dossier de PLU.

3 - MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

Zones	Limitations	Explications
-------	-------------	--------------

1 – Limitations pour préserver le caractère du bourg ancien

Ua	– Règles édictées visant à maintenir l'implantation des constructions à l'alignement des voies, et à limiter leur hauteur (R+1 maximum). – Dispositions relatives à l'aspect extérieur : façades, clôtures. – Classement en zone N de protection de la partie ouest du village. – Interdiction de toute implantation de bâtiments agricoles dans le périmètre hachuré au document graphique autour du village. – Le réseau électrique devra être réalisé en souterrain.	Préserver la qualité urbaine et paysagère existante ainsi que le particularisme de l'architecture ancienne.
-----------	---	---

2 – Limitations pour favoriser une meilleure organisation urbaine

AU1a AU2a AUb AUo	– Les constructions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble. – La zone AU1a et AU2a du village a fait l'objet d'un plan de masse. – Les accès, permettant de desservir de façon cohérente ces zones, ont été portés en emplacements réservés (ER n°5, 8, 9 et 11). – L'emplacement réservé n°8 permettra à terme de désenclaver le plateau de la Druilhé.	Organisation et cohérence des aménagements urbains et paysager projetés dans le cadre d'une opération d'ensemble
--------------------------------------	--	--

3 – Limitations pour un meilleur service aux habitants

Ua Uas1 Ubs1 Ubs2 A	– Elargissement des voies communales n°2, 3, 4 et 5 (ER n°10, 13,14 et 15) et aménagement de carrefour (ER n°4, 12 et 16). – Aménagement paysager de l'entrée sud du village accompagné de stationnement (ER n°6 et 7). – Réalisation d'une aire de stationnement et de bâtiments communaux (telle que salle des fêtes future pour répondre aux besoins culturels, festifs des habitants,...) (ER n°2) – Aménagement d'un espace public en cœur de village (ER n°3) – Aménagement d'une station d'épuration à l'entrée Ouest du village pour recueillir les eaux usées du village (ERn°1).	Répondre aux attentes des administrés en termes d'équipements, de services et de sécurité et salubrité.
Zones	Limitations	Explications

4 – Limitations pour la protection de l'activité agricole

A	Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité agricole et aux services publics, y compris l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination.	Maintien et préservation de l'activité agricole dans certains secteurs de la commune. Les constructions existantes autres qu'agricoles pourront évoluer sans toutefois porter atteinte à l'activité agricole.
----------	--	--

5 – Limitations pour réduire les risques de voisinage entre utilisations du sol

Toutes les zones, exceptée Ux et A	Interdiction des installations classées soumises à autorisation.	Il s'agit de ne pas soumettre ces zones à vocation dominante d'habitat aux risques de nuisances de ce type d'installations.
Ua UaS1 UbS1 UbS2 N1 N2 N	Interdiction des constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial (autre que le commerce de détail), agricole, de stationnement.	Gestion de l'incompatibilité d'usage avec les zones d'habitat qui caractérisent la dominante de l'occupation du sol de la commune.
Toutes zones	Interdiction des terrains de camping ou de caravaning.	La commune n'envisage pas l'implantation de telles installations.

6 – Limitations pour réduire les risques liés aux inondations

Ubs2	Prescriptions spécifiques en matière de destination des sols.	Il s'agit d'une part de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, d'autre part de ne pas aggraver les risques.
-------------	---	--

7 – Limitations pour la protection du patrimoine naturel et architectural

A	Est autorisé le changement de destination des constructions existantes repérées par une étoile au document graphique en raison de leur intérêt architectural et patrimonial.	Il s'agit d'anticiper le devenir et l'utilisation de constructions patrimoniales, en conservant les caractéristiques de l'architecture locale.
----------	--	--

Zones	Limitations	Explications
--------------	--------------------	---------------------

Uas1	Dans les secteurs hachurés, les aménagements et les	Il s'agit de conserver les
-------------	---	----------------------------

N1 N1s2	extensions ainsi que les constructions nouvelles doivent préserver le caractère dominant de la pierre.	caractéristiques de l'architecture locale.
A AUo N2s1	Interdiction de défrichements dans les espaces boisés classés.	Il s'agit de protéger les espaces boisés par application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme; et les ripisylves d'arbres représentés par une trame discontinue d'espaces boisés classés à conserver (éléments remarquables du paysage).
N1	Seules sont autorisées, et sous certaines conditions, l'aménagement, l'extension, le changement de destination et les annexes nouvelles des constructions existantes dans le secteur N1.	Il s'agit de garantir la pérennité des espaces naturels de la commune.

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

❖ LE CLASSEMENT DES FORMATIONS BOISÉES

La ripisylve du Luzert et de ses affluents a été portée en espaces boisés classés au document graphique, ainsi que de nombreux boisements épars afin de les préserver en raison de la perception paysagère qu'ils offrent. Les espaces boisés classés représentent 83 hectares, soit 12 % du territoire communal.

❖ LA ZONE D'ACTIVITÉ « LES PESSAGERIES »

Le développement de la zone d'activité « Les Pessageries » le long de la RD 600 entraîne des incidences sur l'environnement du fait de sa position en ligne de crêtes sur un itinéraire touristique d'intérêt départemental. La RD 600 étant classée voie à grande circulation, ce secteur est donc assujéti à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme et les prescriptions particulières sont déclinées dans l'étude spécifique en annexe 5.3 du dossier de P.L.U.

Afin de déroger à la règle de recul fixée par l'article 52 – I de la loi Barnier – amendement Dupont, une étude paysagère et architecturale a été réalisée sur ce secteur.

❖ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

■ La zone AU1a située au lieu-dit « Sainte-Croix », étant située sur un site sensible, des mesures sont prises en compte pour assurer la qualité paysagère et architecturale du site :

- La structure végétale en place devra être conservée,
- L'organisation du groupe d'habitations à l'Est du village et en contrebas de l'église permet d'assurer une continuité dans le tissu du village,
- Des prescriptions architecturales sont définies afin que les constructions nouvelles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

■ L'ensemble des incidences sur l'environnement, concernant le village, a été pris en compte afin de protéger au mieux les qualités paysagères du site :

Afin de préserver les vues sur le bourg et les qualités paysagères du site, le document graphique a classé les terrains alentour en zone agricole où aucune construction nouvelle de bâtiments agricole ne sera autorisée. De plus, la partie Ouest du village qui offre une vue en perspective sur l'église a été classée en zone naturelle.

■ Une attention particulière a été portée sur certains secteurs afin de préserver l'architecture ancienne :

Les secteurs hachurés au document graphique correspondent à des zones où les aménagements, les extensions et les constructions nouvelles doivent préserver le caractère dominant de la pierre. Ils correspondent aux hameaux de la Crouzatié et de Larroque (la partie basse). Le caractère particulier de l'architecture ancienne est à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

- Afin de permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles, des plantations d'arbres devront être réalisées en limite de certains secteurs :
 - Secteur de la Capounié (VC n°6) : écran végétal afin de limiter la perception des constructions nouvelles situées en ligne de crête et visibles de loin.
 - Secteur de Prat-Durand : écran végétal afin de limiter la perception des constructions nouvelles depuis la RD 600,
 - Secteur d'extension Ouest du village : écran végétal afin de limiter l'impact bâti des constructions depuis le hameau de Larroque,
 - Secteur de L'Espitalet : écran végétal afin de limiter la perception des constructions nouvelles depuis la RD 600.

LES SUPERFICIES DES ZONES DU P.L.U.

ZONES URBAINES

Ua : Zone urbaine agglomérée du bourg ancien	2,32 ha
Uas1 : Hameaux anciens	7,90 ha
Ubs1 : Zone urbaine d'habitat discontinu en assainissement non collectif	12,82 ha
Ubs2 : Zone d'habitat discontinu en assainissement non collectif	4,14 ha
Ux : Zone à vocation d'activité commerciale et artisanale	8,78 ha

ZONES À URBANISER

AU : Zone à urbaniser et à équiper à court terme	3,39 ha
AUo : Zone à urbaniser et à équiper à moyen et long terme (Cos nul)	11,89 ha

ZONES NATURELLES

N : Zone naturelle	9,87 ha
N1 : Zone d'habitat diffus où sont autorisés l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.	5,78 ha
N1s2 : Zone d'habitat diffus où sont autorisés l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes. Superficie minimale 2000 m ² .	0,22 ha
N2s1 : Zone d'habitat diffus en secteur naturel en assainissement non collectif autorisant de façon limitée les constructions nouvelles sur une superficie minimale de 1500 m ²	9,64 ha

ZONES AGRICOLES

A : Zone à vocation agricole	646,93 ha
------------------------------	-----------

Espaces boisés classés : 82,69 ha

LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES

Zones	Superficie (en hectare)	Superficie urbanisable (en %)	Capacité d'accueil	
			Nombre de logements	Nombre d'habitants
Ua	2,32	-	-	-
Uas1	7,90	6	5	13
Ubs1	12,82	11	10	27
Ubs2	4,14	24	4	11
Ux	8,78	-	-	-
AU	3,39	100	21	57
AUo	11,89	100	49	134
A	646,93		-	-
N	9,87		-	-
N1	5,78		-	-
N1s2	0,22		1	2
N2s1	9,58		11	30
			101	274
Superficie totale de la commune : 722 ha		Zones urbanisables pour l'habitat Uas1 – Ubs1 – Ubs2 – N1s1 – N2s1 – AU – AUo		

LES HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION À L'HORIZON 2015

La commune de Sainte-Croix compte 287 habitants en 1999 ; compte-tenu de la pression foncière s'exerçant sur la deuxième couronne de l'agglomération d'Albi, l'hypothèse d'évolution que s'est fixée la municipalité correspond à un doublement de la population communale, de façon maîtrisée et progressive pour pouvoir répondre aux besoins futurs.

CAPACITÉS THÉORIQUES DES ZONES AUO D'URBANISATION FUTURE

Lieu-dit	Superficies	Capacités estimées
Bouis	5,12 ha (incluant le bâti existant)	22 logements
Prat-Durand	3,79 ha	20 logements
La Croix-Blanche	2,98 ha (hors espace boisé classé)	7 logements