

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	P 2
2 - REGLEMENT	P 5
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	P 6
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Equipements publics	
Article 6 - Reconstruction après sinistre	
Article 7 – Déchets ménagers	
Article 8 – Défense incendie	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 13
Dispositions applicables à la zone U1	P 14
Dispositions applicables à la zone U2	P 20
Dispositions applicables à la zone U3	P 26
Dispositions applicables à la zone U4	P 30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	P 36
Dispositions applicables à la zone AU	P 37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	P 43
Dispositions applicables à la zone A	P 44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	P 49
Dispositions applicables à la zone N	P 50

1 - INTRODUCTION

1 • 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

1 • 2 STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1- Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'art. L. 2224-10 du CGCT, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

1 • 3 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Pour utiliser ce règlement, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain (U1,U2...) : vous y trouverez les règles qui s'appliquent au terrain.

NB : D'autres documents du dossier, joints en annexe peuvent avoir une incidence sur la constructibilité du terrain (ex : les servitudes d'utilité publique et notamment le plan de prévention des risques naturels).

2 - REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LAMOTHE CAPDEVILLE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 • Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables :

R 111. 2 : salubrité et sécurité publique : *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

(D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111.3 - 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) accès stationnement

(D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

R 111.14 - 2 : respect des préoccupations d'environnement : (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II).-Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire : (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

R 111. 21 : respect du patrimoine urbain naturel et historique : (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14).-Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 • Périmètres visés à l'article R 123-13 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols :

• les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

• le périmètre de la zone archéologique

L'arrêté préfectoral n° 2003/08 du 2 septembre 2003 détermine les zones géographiques et fixe les seuils prévus par les article 1^{er} et 53-VIII du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi n° 21001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Dans la zone n°1 concernant une partie du territoire de Lamothe Capdeville, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations ou de travaux définis en annexe du présent arrêté (Annexe 5-4.2.a du dossier de PLU), devront être transmis au Préfet de Région - Service régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées. En outre, les travaux visés à l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme devront faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service dans les conditions prévus par l'arrêté.

3 • L'article L 421-4 relatif aux opérations d'utilité publique qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme. Il est rappelé ci-après :

ARTICLE L 421.4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

4 • Les servitudes d'utilité publique.

Ces servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

5 • Les règlements des lotissements

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus précises que celles du PLU et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1 alinéa 1er).

Au-delà des 10 ans, les règles des lotissements s'appliquent là ou elles ont été maintenues en application de l'article (article L 315-2-1 alinéa 2).

6 • Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code Forestier, du Code de la Santé Publique , du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers ;
- les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique : Code du patrimoine, article L 531-14 : *« lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit transmettre sans délai au préfet »*. Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi Pyrénées est le SRA, 7 rue Chabanon 31 200 Toulouse. *« L'article 322-2 du code pénal prévoit des peines encourues en cas de destruction, dégradation ou détérioration réalisée sur un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques »*

7 • Autorisations préalables : rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones, zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le Plan comporte aussi des terrains classés comme espaces boisés à conserver / à protéger, des éléments de paysage identifiés, des bâtiments repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial en zone A pouvant être transformés en habitation, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que des voies structurantes pour les zones à urbaniser dont la localisation est indicative. Le plan indique également le zonage du plan de prévention des risques inondation. Toute la commune est couverte par le plan de prévention des risques concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles.

3 . 1 Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par le lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . zone **U1** : noyau ancien du village ;
- . zone **U2** : jouxte le centre ancien, elle est composée d'un habitat pavillonnaire récent ;
- . zone **U3** : zone réservée à l'accueil d'activités médico-éducative ;
- . zone **U4** : zone d'habitat diffus.

3 . 2 Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . zones **AU**: extension proche du cœur de bourg, insuffisamment équipée et urbanisable sous réserve de la réalisation des réseaux techniques et routiers et sous forme d'opérations d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.

3 . 3 Les zones agricoles sont repérées au document graphique par le sigle A. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

- . zones **A** : terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

3 . 4 Les zones naturelles sont repérées au document graphique par le sigle N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

- . zones **N** : zone reconnue pour leur caractère naturel.

La zone N comprend 3 sous-secteurs :

N paysage (Np) : espaces ouverts dans le village

N loisirs (NI) : secteurs réservés aux activités de sports et loisirs et au camping

N habitat (Nh) : secteur accueillant de l'habitat existant isolé.

3 . 5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés

- . Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques de ce règlement, et repris au rapport de présentation.

- . Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du présent dossier de PLU et soumis aux dispositions de l'article R-130-1 du Code de l'Urbanisme.

- . Des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés au document graphique et mentionnés à l'article 2 des zones concernées. - Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.7. du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 442-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

4 . 1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4 . 2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PUBLICS

Équipement public : immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L1615-11)

Dans toutes les zones :

- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :
 - des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ouvrage de l'armée de l'air (balise ILS) ...
 - des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,
 - ainsi que la réalisation d'équipements publics,
- peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS

Toute habitation devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par la Communauté d'Agglomération.

ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie (diamètre des canalisations, débits, implantation des poteaux incendie et conditions de fonctionnement de ces derniers).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

La zone U1 correspond au noyau urbain ancien du village de Lamothe Capdeville, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

La zone U1 est en partie couverte par le plan de prévention des risques inondation.

L'église d'Ardus (site archéologique) et le moulin sont inscrits comme éléments de paysage identifiés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U1 / 2 ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article U1 / 2 ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPRI,
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE U1 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les garages automobiles ainsi que la distribution de carburant sous réserve de ne pas occasionner de nuisances pour l'environnement ;

- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.
- les éléments de paysage repérés aux documents graphiques devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural et pour l'église d'Ardus par le respect du sol et sous-sol. Seules les extensions mesurées du bâtiment du moulin sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de plateforme : 8 mètres

Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitation groupé.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE U1 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.2.3. Électricité

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux électriques seront ensevelis.

ARTICLE U1 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement sur voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies. Ce retrait sera de 10 mètres maximum.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les opérations ou installations publiques,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante,
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction.

ARTICLE U1 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport au ruisseau du « village »

De part et d'autre du ruisseau du « village », toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge dudit ruisseau.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE U1 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

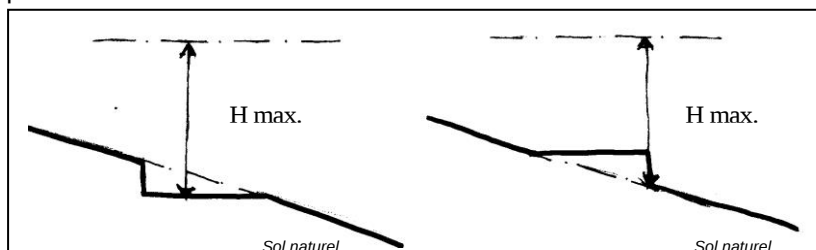
ARTICLE U1 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé .

ARTICLE U1 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



Hauteur relative par rapport aux voies :

La hauteur d'une construction ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large.

Hauteur plafond :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 8 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités artisanales, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE U1 / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2. Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE U1 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE U1 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux extensions du village, essentiellement composées d'habitat pavillonnaire récent.

La zone U2 est en partie couverte par le plan de prévention des risques inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U2 / 2 ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article U2 / 2 ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article U2 / 2 ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPRI.
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE U2 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores ;
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers ;

- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement ;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de plateforme : 8 mètres

Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitation groupé.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE U2 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.2.3. Électricité

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux électriques seront ensevelis.

ARTICLE U2/ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement sur voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies. Ce retrait sera au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE U2 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) ;

- soit en limite séparative :

- dans le cas d'opérations d'ensemble,
- pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
- lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans une surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante ou projetée,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE U2 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

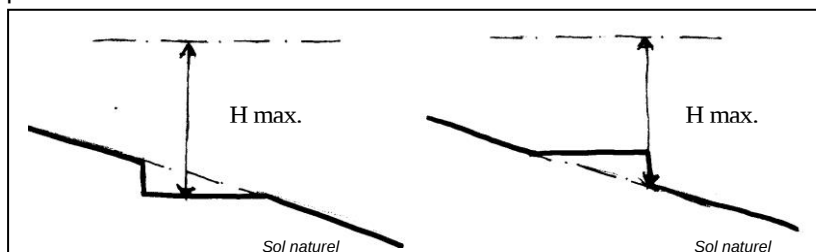
ARTICLE U2 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U2 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités artisanales, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE U2 / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2. Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE U2 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques selon les normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles uniquement, il est exigé :

- Habitations : 2 places par logement. Pour les lotissements et les opérations d'ensemble, l'une des places pourra être annexée à la voirie.
- Établissements d'hébergement pour personnes âgées : 20 places par établissement
- Commerces : 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

- Bureaux : 1 place par 40 m² de SHON.
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions ci-dessus.

ARTICLE U2 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux terrains sur lesquels est implanté un établissement à vocation médico-éducative : l'I.M.E de Pech Blanc.

Dans cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions ou occupations du sol autres que celles visées à l'article U3 / 2.

ARTICLE U3 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités médico-éducatives, y compris les logements de fonction ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement médico-éducatif ;
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements techniques d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE U3 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude spécifique à la parcelle devra être réalisée.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE U3 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement ou de l'étude à la parcelle réalisée.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale n°78.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE U3 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

ARTICLE U3 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE U3 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U3 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U3 / 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

ARTICLE U3 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE U3 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

La zone U4 correspond aux zones d'habitat pavillonnaire diffus, partiellement bâties mais insuffisamment équipées pour recevoir une urbanisation dense.

Une partie de la zone U4 est concernée par la zone archéologique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U4 / 2 ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article U4 / 2 ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article U4 / 2 ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- les constructions à usages d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble ou de lotissement ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE U4 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores ;
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers ;
- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;

- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement ;
- les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de plateforme : 8 mètres

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE U4 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif d'assainissement autonome autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement (carte d'aptitude des sols).

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE U4/ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

ARTICLE U4 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE U4 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative latérale peuvent être autorisées :

- pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE U4 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

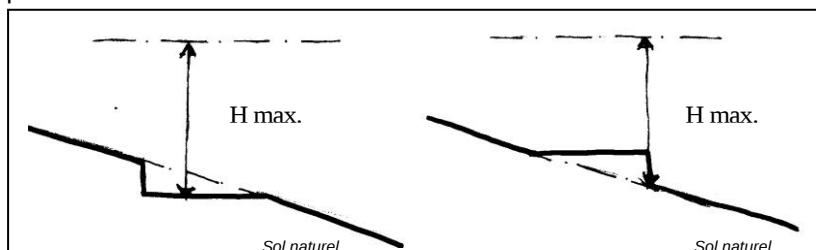
ARTICLE U4 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités artisanales, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE U4 / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE U4 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques selon les normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles uniquement, il est exigé :

- Habitations : 2 places par logement
- Établissements d'hébergement pour personnes âgées : 20 places par établissement
- Commerces: 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Bureaux : 1 place par 40 m² de SHON.

- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions ci-dessus.

ARTICLE U4 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs insuffisamment équipés ayant vocation à accueillir l'extension de l'urbanisation organisée en continuité des zones urbaines existantes.

La zone AU est urbanisable au fur et à mesure de la desserte par les réseaux, sous forme d'opérations d'ensemble et selon les principes inscrits dans les orientations d'aménagement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article AU / 2 ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article AU / 2 ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article AU / 2 ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- les nouvelles constructions (hors extension ou annexes des constructions existantes) à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration, de commerce, de services et de bureaux, autres que celles visées à l'article AU / 2 ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE AU / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de réseaux techniques et routiers suffisants et de faire partie d'une opération d'ensemble respectant les principes posés dans les orientations d'aménagement, sont admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration, de commerce, de services et de bureaux ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées ;
- les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment celles n'engendrant pas de nuisances sonores ;
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers ;
- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies publiques ou privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de plateforme : 8 mètres

Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitation groupé.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE AU / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux Usées

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

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

4.2.3. Électricité

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux électriques seront ensevelis.

ARTICLE AU / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement sur voie,
- soit en en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies. Ce retrait sera au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE AU / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m) ;
- soit en limite séparative :
 - dans le cas d'opérations d'ensemble,
 - pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
 - lorsque sur une unité foncière immédiatement voisine une construction est implantée sur une limite séparative commune, à condition que la partie de la construction ainsi édifiée s'inscrive dans une surface verticale définie sur cette limite séparative par la construction voisine existante ou projetée,
 - lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE AU / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

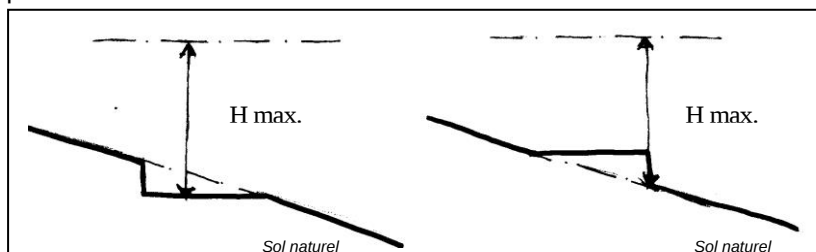
ARTICLE AU / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités artisanales, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE AU / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2. Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE AU / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques selon les normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles uniquement, il est exigé :

- Habitations : 2 places par logement. Pour les lotissements et les opérations d'ensemble, l'une des places pourra être annexée à la voirie.
- Établissements d'hébergement pour personnes âgées : 20 places par établissement
- Commerces : 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.

- Bureaux : 1 place par 40 m² de SHON.
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions ci-dessus.

ARTICLE AU / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux zones de protection des terres agricoles.

Elle comprend des bâtiments repérés aux pièces graphiques du règlement pour leur intérêt architectural ou patrimonial et pouvant changer de destination.

La zone A est en partie couverte par le plan de prévention des risques inondation.

Une partie de la zone A est concernée par la zone archéologique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions ou occupations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que celles visées à l'article A / 2 ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPRi ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE A / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ;
- les extensions, annexes et piscines liées à une constructions à usage d'habitation existante ;
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- le changement de destination pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ;
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements techniques d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement ;
- les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après

accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE A / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude spécifique à la parcelle devra être réalisée.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE A / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement ou de l'étude à la parcelle réalisée.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE A / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative peuvent être autorisées :

- pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE A / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

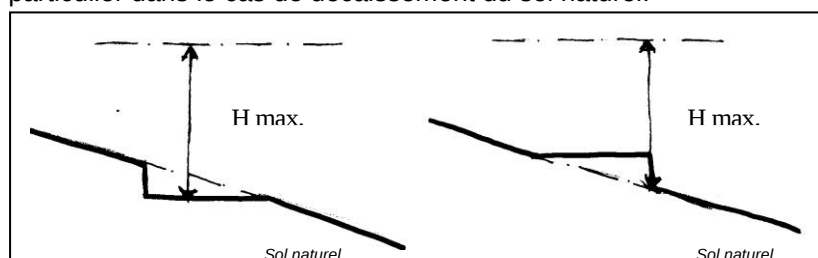
ARTICLE A / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction d'habitation existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE A / 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

ARTICLE A / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (RT. L 130-1 et R. 130-1).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones de protection des espaces naturels.

Elle comprend :

- une zone de coteaux boisés à préserver pour ses qualités du point de vue environnemental et paysager (ZNIEFF) et comprenant des sites archéologiques (N) ;
- des espaces ouverts dans le tissu urbain, à préserver (Np);
- des zones naturelles à vocation de sport et loisirs (NI) ;
- des zones d'habitat dispersé, correspondant à des constructions existantes dans l'ancienne zone NC (Nh).

La zone N est en partie couverte par le plan de prévention des risques inondation.

La zone N est concernée par des sites archéologiques et la zone archéologique.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes les constructions ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N / 2.

ARTICLE N / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements techniques d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations liées au traitement des effluents (station d'épuration) ;
- les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Dans le secteur Np :

- les terrains de jeux et de sports ouverts au public, les places publiques et aires de stationnement ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;

- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

Dans le secteur Nh :

- les annexes liées à un bâtiment d'habitation existant, attenantes ou non à la construction ;
- les extensions et aménagement des bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveaux logements ;
- les piscines, si elles sont situées sur la même unité foncière que la construction existante ;
- l'extension du cimetière ;
- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

Dans le secteur NI :

- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif à usage sports et loisirs et équipements connexes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRi doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3. 2. Voirie nouvelle

Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE N / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude spécifique à la parcelle devra être réalisée.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE N / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement ou de l'étude à la parcelle réalisée.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE N / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative peuvent être autorisées :

- pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE N / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

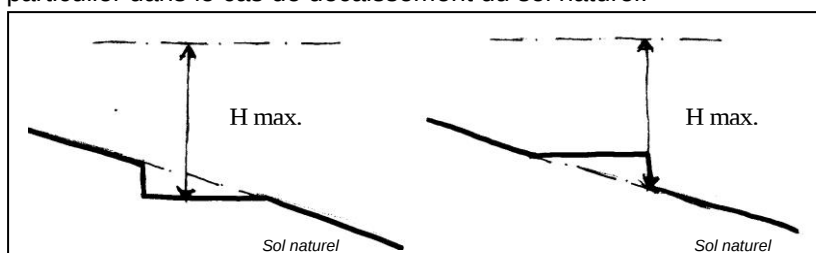
ARTICLE N / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE N / 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

ARTICLE N / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (RT. L 130-1 et R. 130-1).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.