

1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°160361

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 8 |
| ZONE UA | 9 |
| ZONE UB | 16 |
| ZONE UC | 22 |
| ZONE UD | 28 |
| ZONE UE | 34 |
| TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER | 39 |
| ZONE AU | 40 |
| ZONE AU _o | 47 |
| ZONE AU _f | 49 |
| TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 54 |
| ZONE A | 55 |
| TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 61 |
| ZONE N | 62 |
| ANNEXE | 70 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LAVALETTE, Haute-Garonne.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10.

2- Les articles énumérés à l'article R 111.1 de Code de l'Urbanisme :

- R 111.2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111.4 : relatif à la préservation des vestiges archéologiques
- R 111.15 : relatif à la préservation de l'environnement
- R 111.21 : relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains

3 - L'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations de Déclarations d'Utilité Publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées et reportées dans la liste et sur les documents graphiques annexés au présent dossier.

5 - Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la défense nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal

- en zones urbaines dites « Zones U »
- en zones à urbaniser dites « Zones AU »
- en zones agricoles dites « Zones A »
- en zones naturelles et forestières dites « Zones N »

Il comporte également :

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

1 - LES ZONES URBAINES : les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- la zone Ua : zone correspondant à la partie ancienne du village qui se présente sous forme d'un village rue avec les écoles et la salle polyvalente à une extrémité et la mairie et l'église à l'autre extrémité repérée aux plans par le sigle UA et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Ub : zone d'urbanisation récente d'habitat pavillonnaire en extension de la zone Ua à l'est du village le long du CD 54, à l'ouest du village le long du CD 59 E de Mondouzil et, zone repérée aux plans par le sigle UB et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Uc : zone d'habitat essentiellement pavillonnaire récent au lieu-dit les Postes le long de la D 66 en limite Sud de la commune. Et a des constructions récentes en limite de Saint Marcel Paulel au lieu-dit Borde blanche en bord de la RD 77
- la zone Ud correspondant au lotissement (ayant + de 10 ans) de Lamic dont certaines règles seront pérennisées dans le PLU
- la zone UE : zone d'activités existante le long de la CD 112 totalement urbanisée repérée aux plans par le sigle UE et délimitée par un trait épais continu.

2 - LES ZONES A URBANISER : les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

Les zones d'urbanisation future sont :

- la zone AU : située en continuation de la zone Ub du village, et en bordure de la route de Mondouzil
- la zone AUo Plaine de Coulombier et à Pin Quatre: zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU et sous réserve de la réalisation de l'extension des réseaux et des

équipements publics.. Elle est repérée aux plans par le sigle AUo et délimitée par un trait épais continu.

- la zone Auf de part et d'autre de la route menant à Saint Marcel Paulel et Gragnague aux lieux dit l'Horloge et Bellevue.

3 - LES ZONES AGRICOLES : les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV sont :

- la zone A qui représente le reste du territoire et dont une partie est soumise aux dispositions du PPRI

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites ou des paysages et /ou leur intérêt esthétique ou historique soit de leur caractère d'espaces naturels, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :

- la zone Na : zone naturelle à protéger au nord du village en raison de la perspective visuelle sur le site de Pin quatre., zone naturelle à protéger au sud et à l'est du village en raison des perspectives visuelles à partir de la vallée de la Sausse sur le village la ferme d'en Papaillau et l'ensemble Bati de Pastoureau repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Nar : zone naturelle à protéger en raison de la présence des sites archéologiques recensés sur le territoire au titre des Antiquités Préhistoriques et Historiques. Elle est repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Nh : zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant disséminé sur tout le territoire communal. Elle est repérée aux plans par le sigle Nh et délimitée par un trait épais continu.
- la zone NI : zone naturelle de loisirs réservée aux activités équestres repérée aux plans par le sigle NI et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Np : zone à protéger en raison des bâtiments de caractère aux lieux dits Pins Quatre, l'Horloge et les Roziers, Laoureaux, Ravy, Fourcade repérée aux plans par le sigle Np et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Nr : zone naturelle de loisirs réservée à l'activité existante de restauration-hébergement repérée aux plans par le sigle Nr et délimitée par un trait épais continu.

5 - LES ESPACES BOISES CLASSES, au titre des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 du règlement de chaque zone concernée : ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

6 - LES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS : ils

sont repérés sur les plans par un petit quadrillage, conformément à la légende et sont numérotés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

4 - 1 Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

4 - 2 Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

ARTICLE 1 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

ARTICLE 2 – OUVRAGES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement.

ARTICLE 3 – BATIMENTS EN RUINES

La restauration d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 4 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les travaux énumérés à l'article R.422.2

4 - 1 Les travaux énumérés à l'article R.422.2. sont soumis aux dispositions des articles R.422.3. et suivants du Code de l'Urbanisme.

4 - 2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement ou assimilées, d'équipement collectif, de bureaux de services et autres constructions, situées au voisinage d'axes classés bruyant par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, soit dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'emprise de la CD 112, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la partie ancienne du village, centre historique et administratif avec la mairie l'Eglise et les écoles. Elle correspond au village rue et à quelques maisons qui y sont rattachées.

Elle a une vocation essentielle d'habitat, de commerces et de services.

Les constructions sont implantées en alignement des voies ou autour des places de la mairie et de l'église. Le règlement vise à sauvegarder le tissu urbain, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager et de mettre en valeur les espaces publics.

Le plan de zonage d'assainissement définit les zones raccordables au réseau d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome à réaliser conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage, artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home, ...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 7 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UA2
- 8 - Les dépôts de véhicules
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - Les aménagements ou agrandissements des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

3 - L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à la vie des habitants du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

L'assainissement non collectif est autorisé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier. Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

La superficie minimale du terrain n'est pas réglementée dans le cas d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence d'assainissement collectif la taille des parcelles est définie comme suit :

1- la superficie minimale du terrain doit être de 2500 m².

2 - ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes
- soit en retrait de l'alignement lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas l'implantation en bord de voie ou lorsque le retrait est imposé pour des raisons de sécurité routière

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

Les garages indépendants de la construction, annexes à l'habitation, piscines devront être implantés avec un recul égal au moins à 3 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux soit en limites séparatives latérales, soit à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

4 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- soit 9 mètres
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé si celui présente une hauteur supérieure à 9 mètres

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment atteigne une hauteur maximale de 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites.

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale couverte.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Dans tous les cas où elles sont prévues :

les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 mètres de hauteur en bord de voie ,et 2m en limite latérale. Elles doivent être constituées par:

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

b) Pour les clôtures en limites séparatives :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2 places de stationnement par logement et 1 place par logement s'il s'agit d'un logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat

2 - AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation en assainissement non collectif.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB a une vocation essentielle d'habitat. Elle correspond à des quartiers plus récents.

Elle correspond au secteur d'extension de la zone UA du village et situé à L'EST et à L'OUEST du village ancien administratif.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

Le plan de zonage d'assainissement définit des zones raccordables à l'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,) isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 8 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB2
- 9 - Les dépôts de véhicules
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc....) provoquées par le commerce ou l'activité

ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à la vie des habitants du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 – ASSAINISSEMENT

2-1 EAUX USEES :

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

L'assainissement non collectif est autorisé, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif la taille des parcelles est définie comme suit :

1- la superficie minimale du terrain doit être de 2500 m².

2 - ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de - 10 mètres par rapport à l'axe des voies

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins à
- 5 mètres par rapport voies

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

4 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- 8 mètres

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 8 mètres.

3 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée. Les

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

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

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale couverte. -
- . Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues :

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 mètres de hauteur en bord de voies et 2m en limites latérales. Elles doivent être constituées par :

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

b) Pour les clôtures en limites séparatives :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2 places de stationnement par logement

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat.

Stationnement de véhicules en bord de voie :

Sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies. .

2- AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation en assainissement non collectif.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC une vocation essentielle d'habitat. Elle correspond à des constructions récentes agglomérées en bord de voie le long du RD 66 à la limite sud de la commune et a des constructions récentes en limite de Saint Marcel Paulel au lieudit Borde blanche en bord de la RD 77

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur. Le plan de zonage d'assainissement ne définit pas de zones raccordables à l'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,) isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 8 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article UC2
- 9 - Les dépôts de véhicules
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

1. Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc....) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.
2. L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à la vie des habitants du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif la taille des parcelles est définie comme suit :

1- la superficie minimale du terrain doit être de 2500 m².

2 - ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

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

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins à

- 5 mètres par rapport voies

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

4 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- soit 8 mètres
- soit la hauteur du bâtiment installé sur une parcelle voisine le plus élevé

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment est une hauteur maximale de 8 mètres.

3 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci pourra être réalisée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 – FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale couverte.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues :

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par :

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

b) Pour les clôtures en limites séparatives :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal

ou

- Des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2 places de stationnement par logement

et 1 place par logement s'il s'agit d'un logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat

Stationnement de véhicules en bord de voie :

Sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies.

3- AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD à une vocation essentielle d'habitat., elle correspond au lotissement de Lamic dont l'ensemble des lots est déjà bâti.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur. Le plan de zonage d'assainissement ne définit pas de zones raccordables à l'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - Les constructions à usage agricole
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...)isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 8 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- 9 - Les dépôts de véhicules
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage commercial ou d'activités non interdites dans la zone, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, etc....) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - L'extension ou l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à la vie des habitants du quartier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

En l'absence d'assainissement collectif la taille des parcelles est définie comme suit :

1- la superficie minimale du terrain doit être de 2500 m².

2 - ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

3 - Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins à
- 5 mètres par rapport voies

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

4 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- 8 mètres

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à ce que le bâtiment atteigne une hauteur maximale de 8 mètres.

3 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci pourra être réalisée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée. Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale couverte.

- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Dans tous les cas où elles sont prévues :

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par :

- a) Pour les clôtures en bord de voies :
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métalou
 - des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.
- b) Pour les clôtures en limites séparatives:
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métalou
 - des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2 places de stationnement par logement

1 place par logement s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Stationnement de véhicules en bord de voie :

Sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies

2- AUTRES CONSTRUCTIONS

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,15 pour les constructions à usage d'habitation.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation en assainissement non collectif.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les autres constructions.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone d'activités existante de GROUSSET et à son extension future. Elle est située au NORD du noyau ancien du VILLAGE en bordure du RD 112 et dispose d'un accès sur la RD 57.

La zone n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif public.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UE2
- 2 - Les constructions à usage agricole
- 3 - Les constructions à usage industriel
- 4 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
- 5 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 6 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 8 - Les dépôts de véhicules
- 9 - Les installations classées
- 10 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction (direction, surveillance, sécurité ...) dans les établissements autorisés

Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes ou autorisées sur la zone.

- Les constructions situées au voisinage d'axes classés bruyant par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, soit dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la CD 112, si elles respectent les exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès individuels se feront sur une autre voie que la RD 112

Les voiries nouvelles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations. Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour aux véhicules lourds.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier. Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront raccordés au réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain dans la mesure du possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone un emplacement suffisant doit être laissé disponible afin de pouvoir installer un dispositif d'assainissement non collectif conforme a la réglementation

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

- 1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de
 - 20 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 112
- 2 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de
 - 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique autre que la RD 112
- 3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.
- 4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

NEANT

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 10 mètres.

2 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci pourra être réalisée à la hauteur du bâtiment existant.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. Toute imitation de matériaux est interdite.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement par logement
et 1 place par logement s'il s'agit d'un logement locatif financé avec prêt aidé par l'Etat

2- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

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

BUREAUX ET SERVICES

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

COMMERCES

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

HOTELS ET RESTAURANTS

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

ETABLISSEMENTS D'ACTIVITES

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,50

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'habitat, de bureaux et services et de leurs annexes.

Le schéma d'organisation de la zone, annexé au présent règlement, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

Le plan de zonage d'assainissement définit que la zone est raccordable au réseau d'assainissement collectif.

La zone AU comprend un secteur AUa lié à une opération d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - Les constructions à usage hôtelier
- 2 - Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt commercial
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home,...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 7 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2
- 8 - Les dépôts de véhicules
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions devront s'intégrer dans le schéma d'organisation de Zone annexée et l'opération portera au minimum sur 1ha ou restant de zone.

Dans le secteur AUa, toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation. L'urbanisation de la zone devra être menée dans le cadre d'une opération d'un seul tenant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie sera de 5 mètres et la largeur minimale de plate-forme sera de 11 mètres.

Un trottoir sera réalisé de chaque côté de voie. Un trottoir sur deux sera partagé avec les cyclistes, les trottoirs feront 2,5 m de large. L'espace vert en bord de voie supportant les arbres en alignement fera 1 m de large (Cf. schéma).

Dans le secteur AUa, les accès et voiries doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE:

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement collectif desservira la zone et le branchement y est obligatoire.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

Un réseau collecteur, sera réalisé à la charge des lotisseurs.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR

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

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

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies internes
- 10 mètres par rapport aux voies publiques

Dans le secteur AUa, toutes les constructions principales nouvelles doivent être implantées à un retrait strict de 5 m des voies.

Les garages peuvent être implantés soit en limite des voies, soit avec un retrait minimum de 5 m

Pour toutes les autres annexes, elles devront être implantées à 5 m minimum de l'emprise publique.

Ces dispositions s'appliquent à chaque lot de l'opération d'ensemble, sauf pour le macrolot où les prescriptions s'appliqueront pour l'assiette foncière.

2 - Les piscines devront être implantées avec un recul par rapport à l'alignement sur la voie publique égal au moins à :

- 5 mètres par rapport aux voies

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

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

2 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

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

Dans le secteur AUa, toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses

niveaux à une distance des limites séparatives latérales du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 3 mètres, et dans le cas où ces deux bâtiments sont à usage d'habitation, la distance les séparant doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le secteur AUa.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder :

- soit 8 mètres
- soit la hauteur du bâtiment installé sur une parcelle voisine le plus élevé

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

Dans le secteur AUa, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions pourront être en R+1 avec une hauteur maximum de 7,50 mètres au faîtage du toit ou acrotère.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

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

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

1 – FACADES

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites

- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

Dans le secteur AUa, les enduits extérieurs seront de teinte « sable ».

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale couverte.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

Dans le secteur AUa, les toitures terrasses sont autorisées sur la totalité de la toiture.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues :
Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 mètre de hauteur en façade. Elles doivent être constituées par :

a) Pour les clôtures en bord de voies :

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
- ou
- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

b) Pour les clôtures en limites séparatives:

- Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
- ou
- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

Dans le secteur AUa,

- Les clôtures situées le long des emprises publiques seront composées :
 - d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum de hauteur surmonté ou non d'un grillage. Les murets seront obligatoirement crépis dans les couleurs des constructions.

- Les clôtures situées en fond de parcelles et/ou en lien avec les zones AU0, A et N devront être constituées d'une haie champêtre de 2 mètres de hauteur maximum doublée ou pas d'un grillage rigide.
Les essences employées seront issues de la palette végétale locale (Cf. palette végétale annexée au présent règlement).
Les haies mono-spécifiques sont proscrites.
Les panneaux en bois sont interdits.

- Pour toutes les autres clôtures, les panneaux en bois sont interdits ainsi que tout autre matériau occultant.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne:

- les constructions nouvelles

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

2 places de stationnement par logement

Dans le secteur AUa, prévoir 2 places de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement par logement annexée à la voie.

Stationnement de véhicules en bord de voie :

Sur chaque terrain, doit être prévue la possibilité de stationnement hors des voies.

2- AUTRES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

Dans le secteur AUa, les espaces libres et plantations doivent être compatibles avec les dispositions fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes.

Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des réseaux et des équipements publics.

Sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée, afin d'être en adéquation entre le niveau des équipements publics et la population nouvelle correspondant à l'ouverture de la zone.

Son Coefficient d'occupation des sols est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du P.L.U.

Deux localisations ont été définies

La zone de PIN QUATRE dont une partie a été réservée pour réaliser des équipements publics scolaires. La zone de la PLAINE DE COULOMBIER en prolongement de la Zone AU ouverte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hors ouvrages techniques liés au fonctionnement des services techniques.

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

NEANT

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 - ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE AUo 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE AUo 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

NEANT

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

NEANT

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est fixé à Zéro.

ZONE AUf

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone d'activités de chaque côté de la voie amenant à Saint Marcel Paulel. Seul la partie EST est pour l'instant partiellement bâti.

La zone n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif public.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUf - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 – Les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article 2
- 2 – Les constructions à usage industriel autres que celles prévues à l'article 2
- 3 - L'installation de caravanes et d'habitats légers de loisirs (mobil home, ...) isolés
- 4 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes
- 5 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public
- 7 - Les dépôts de véhicules
- 8 - Les installations classées
- 9 - Les antennes de radiotéléphonie

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes qui assurent une fonction (direction, surveillance, sécurité...) dans les établissements autorisés
- Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes ou autorisées sur la zone.
- Les constructions si elles s'intègrent dans une opération minimale d'un Ha ou le reste de la Zone et qu'elles ne représentent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions situées au voisinage d'axes classés bruyant par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, soit dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la CD 112, si elles respectent les exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 3- ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès et les voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès se feront sur une autre voie que la RD 112

Les voiries nouvelles auront des caractéristiques techniques adaptées aux besoins des opérations. Les voies se terminant en impasse seront aménagées de sorte à permettre un demi-tour aux véhicules lourds.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront raccordés au réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE AUF 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone un emplacement suffisant doit être laissé disponible afin de pouvoir installer un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de - 75 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 112

2 - Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de
- 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique autre que la RD 112

3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PARRAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance — des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

NEANT

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 10 mètres.

2 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, celle-ci pourra être réalisée à la hauteur du bâtiment existant.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents. Toute imitation de matériaux est interdite.

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.

2 places de stationnement par logement

2- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

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

BUREAUX ET SERVICES

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

COMMERCES

Il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.

HOTELS ET RESTAURANTS

Il est exigé une place de stationnement par chambre.

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

ETABLISSEMENTS D'ACTIVITES

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

NEANT

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,50

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à la zone agricole protégée de la commune.

Elle définit un espace naturel à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole.

Une partie de la zone agricole est soumise aux dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques des Inondations).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1-Toutes les constructions ou installations autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les dépôts de véhicules
- 3 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article A2
- 4 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.

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

Sont autorisées sous conditions :

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

2. Les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.
3. Les extensions à l'habitation, ainsi que les piscines.
4. Le camping à la ferme à condition de ne pas dépasser les seuils de 20 campeurs six emplacements pour tentes ou caravanes.
5. Les installations classées ainsi que l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles de la zone.
6. Les installations et travaux divers à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
7. Les ouvrages techniques non liés à l'activité agricole, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
9. Les constructions admises dans la zone respecteront les prescriptions définies par le PPRN.
10. Les constructions situées au voisinage d'axes classés bruyant par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, soit dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la CD 112 , si elles respectent les exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès se feront sur une autre voie que la CD 112, sauf pour l'accès aux parcelles agricoles.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexée au présent dossier.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les parcelles non couvertes par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés si après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent ; La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone un emplacement suffisant doit être laissé disponible afin de pouvoir installer un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

1 – Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 112
- 20 mètres par rapport à l'axe des autres chemins départementaux
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies

2 – Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées à une distance minimale par rapport à l'axe des autres voies

- 20 mètres par rapport à l'axe de la voie RD 112
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies

3 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extension mesurée avec

un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

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

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 4 mètres.

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 8 mètres pour des constructions à usage d'habitation
- 10 mètres pour des bâtiments agricoles.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

2 - En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur de ce bâtiment pourra être maintenue.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues, les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.

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

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES AGRICOLES

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures des constructions présentant une pente seront en tuiles ou en métal. Leur pente ne pourra pas excéder 35%. Leur teinte devra s'intégrer dans le paysage.

3 – CLOTURES

Dans tous les cas où elles sont prévues :

- les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des établissements ou aux carrefours et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

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

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

NEANT.

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain constructible.
Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique ou de leur caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

Elle comprend

- la zone Na : zone naturelle à protéger au nord du village en raison de la perspective visuelle sur le site de Pin quatre, zone naturelle à protéger au sud et à l'est du village en raison des perspectives visuelles à partir de la vallée de la Sausse sur le village la ferme d'en Papaillau et l'ensemble Bati de Pastoureau.
repérée aux plans par le sigle Na et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Nar : zone naturelle à protéger en raison de la présence des sites archéologiques recensés sur le territoire au titre des Antiquités Préhistoriques et Historiques. Elle est repérée aux plans par le sigle Nar et délimitée par un trait épais continu.
Dans les secteurs Nar, le service régional de l'archéologie devra être particulièrement avisé de tous les travaux de terrassements, de sous-solage, décapage, drainage, canalisations.
Il sera consulté dans certaines procédures d'urbanisme sur toute opération, tous travaux ou installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, conformément aux articles R.111-3-2 et R.442-6 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, il pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges ou aux sites archéologiques.
- la zone Nh : zone naturelle peu équipée, zone d'habitat existant disséminé sur tout le territoire communal.
Elle est repérée aux plans par le sigle Nh et délimitée par un trait épais continu.
- la zone NI : zone naturelle de loisirs réservée aux activités équestres repérée aux plans par le sigle NI et délimitée par un trait épais continu.
- la zone Np : zone à protéger en raison des bâtiments de caractère aux lieux dits Pins
Quatre, l'Horloge et les Roziers, Laoureaux, Ravy, Fourcade
repérée aux plans par le sigle Np et délimitée par un trait épais continu
- la zone Nr : zone naturelle de loisirs réservée à l'activité existante de restauration-hébergement
repérée aux plans par le sigle Nr et délimitée par un trait épais continu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1 - toutes constructions sauf celles autorisées à l'article N2.

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

Sont autorisées sous conditions :

- 1 – Dans le secteur NI, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone de loisirs réservée aux activités équestres (bâtiments d'élevage, techniques ou d'accueil, de restauration ou hébergement).
- 2 – Dans les secteurs Nar, Np, et Na sont autorisés le changement d'affectation, la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserve de ne constituer qu'une seule construction et sous réserve du respect de la qualité architecturale et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments.
- 3 - Dans les secteurs Nh sont autorisés le changement de destination, la transformation, les aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserve de ne constituer qu'une seule construction.
- 4 – Dans le secteur Nh, l'activité de restaurant est autorisée dans le cadre d'un changement de destination, de transformation, d'aménagements, ou extensions mesurées des constructions existantes.
- 5 – Dans le secteur Nr : zone naturelle de loisirs les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone réservée à l'activité existante de restauration-hébergement aux lieudits MOSCOU, BAOUGNAC, BORDEBASSE.
- 6 - Les annexes à l'habitation, ainsi que piscines et autres équipements de loisirs, sous réserve qu'elles concernent des constructions existantes.
- Les constructions situées au voisinage d'axes classés bruyant par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, soit dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de la CD 12, si elles respectent les exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la législation en vigueur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE :

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

2 - ASSAINISSEMENT :

2-1 EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est autorisé dans le secteur d'assainissement autonome défini dans le plan de zonage d'assainissement, sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur et aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome annexé au présent dossier.

Dans les secteurs non couverts par la carte d'aptitude à l'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent être autorisés si, après expertise géologique, les caractéristiques du terrain le permettent et la filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement des constructions autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone un emplacement suffisant doit être laissé disponible afin de pouvoir installer un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation

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

1 - Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. édifiées pourront faire l'objet d'extension mesurée avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

2 - Les piscines devront être implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique.

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

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

2 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou pourra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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

NEANT

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dans le secteur NI et Nr, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder 8 mètres.

2 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., les travaux de surélévation sont possibles jusqu'à une hauteur maximale de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les opérations de constructions nouvelles, de restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Dans le cas d'extension mesurée, ou d'aménagement ou de restauration des constructions existantes, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée, tant en matériaux qu'en volumétrie.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la typologie locale sont interdites. Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

Dans les secteurs Nh, Nr :

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure, d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues : les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par :

- a) Pour les clôtures en bord de voies :
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métalou
 - des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.
- b) Pour les clôtures en limites séparatives :
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métalou
 - des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures

Les portails d'entrée et les travées de clôtures seront de formes simples.

Dans les secteurs Np, Nar et Na :

1 – FACADES

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

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal vieilles et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture en pignons sont interdits. Les autres débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.
- Les rives latérales seront bâties à deux rangs de foraines.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues : les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par :

- a) Pour les clôtures en bord de voies :
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
- ou
- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Ils seront bâtis à 1 mètre de hauteur et surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures.
- b) Pour les clôtures en limites séparatives :
 - Des haies vives doublées ou non de grillage sur piquets bois ou métal
- ou
- des murs bâtis en briques pleines apparentes ou enduits avec un taloché fin de teinte ocre, avec un couronnement à deux rangs de foraines pleines. Les murs seront surmontés ou non de grillage ou de travées de clôtures
-

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

Dans le secteur NI

1 – FACADES

Les constructions ne seront autorisées qu'en maçonnerie ou en bois.

- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

1- pour les constructions en maçonnerie

- Les parois extérieures seront en parement de briques pleines ou elles seront enduites
- Les enduits extérieurs seront talochés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouvertures seront traités en briques de terre cuite ou soulignés en enduit de finition différente.

2- pour les constructions en bois

- Les bardages bois seront admis en parois verticales des constructions. Ils seront traités en teinte naturelle.

2 – TOITURES

- Les toitures doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect vieilli et leur pente sera comprise entre 30% et 35%.
- Les débords de toiture sont fixés à 0,50 mètre minimum.

3 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles sont prévues :

- les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas limiter la visibilité aux sorties des établissements ou aux carrefours et ne seront autorisées que sous forme de grillages.
- les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres et ne seront autorisées que sous forme de grillage sur piquets bois ou métal ou type clôture électrique ou type clôture bois sur potelets bois.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

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

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ANNEXE

Annexe 1 : Palette végétale

Liste (non exhaustive) des arbustes possibles pour la plantation de haies champêtres en limite de propriétés.

Liste établie en proposant des essences :

- issues de la palette végétale locale,
- ornementales dans la mesure où elles peuvent s'adapter aux exigences climatiques et du sol et où elles n'impactent pas le paysage et ne sont pas invasives,
- dont la taille est limitée en hauteur (2 mètres maximum),
- dont les périodes de floraison et de fructification peuvent s'échelonner,
- avec feuillages caducs et persistant pour créer de véritables corridors biologiques...

- Baguenaudier (*Colutea arborescens*)
- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Camérisier à balais (*Lonicéra xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*)
- Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Laurier tin (*Viburnum tinus*)
- Rosier églantier (*Rosa canina*)
- Serynga (*Philadelphus coronarius*)
- Spirée Vanhouttei (*Spiraea vanhouttei*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Weigelia (*Weigelia*)