DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

LA BASTIDE DE SEROU

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

DEUXIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.2

REGLEMENT

PARTIE ECRITE

REALISE PAR : bureau d'études ADRET

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72

E.Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr

Deuxième modification simplifiée approuvée le 11/07/2023

SOMMAIRE

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES 3

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 4

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME 4

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 5

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES 8

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES 8

ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRET COLLECTIF 8

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRES UN SINISTRE 8

T I T R E - II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES 9

ZONE UA 10

ZONE UB 19

ZONE UF 29

ZONE UL 36

ZONE AU 41

ZONE AUF 49

ZONE AULg 55

ZONE AUo 60

ZONE A 62

ZONE N 69

T I T R E - I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA-BASTIDE-DE-SEROU.

ARTICLE 2 – RAPPELS DU CODES DE L'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les articles suivants:

Article R. 111- 2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111 - 4

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111 - 15

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1" de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111 - 21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

3) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs au droit de préemption ouvert au profit de la commune: le droit de préemption urbain (ou D.P.U.) institué sur les zones U et AU par délibération municipale.

4) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité: le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols comporte :

- des zones urbaines (U),
- des zones à urbaniser (AU),
- une zone agricole (A),
- des zones naturelles (N)

Il comporte également :

— des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
— les espaces boisés classés
— les bâtiments de la zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial,
— le bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs culturels et historiques au titre de l'article 1123.1 alinéa 7),
— les paysages à protéger et à mettre en valeur pour des motifs culturels et historiques au titre de l'article 1123.1 alinéa 7),
— les mares et zones humides à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article 1123.1 alinéa 7),
— les accès uniques obligatoires,
— l'alignement obligatoire des constructions,
— l'enveloppe des zones affectées par le bruit de part et d'autre des voies classées bruyantes

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

— la zone UA, correspondant aux centres historiques du village de LA-BASTIDE-DE-SÉROU, et de plusieurs hameaux (Antuzan, Brouzenac ...),
— la zone UB, correspondant au tissu urbain récent à vocation d'habitat; 2 secteurs ont été créés : le secteur UB dense, desservi, ou qui le sera à terme, par le réseau d'assainissement collectif et le secteur UBc qui ne le sera pas,
— la zone UF correspondant au tissu urbain récent à vocation d'activités, desservi par le réseau d'assainissement collectif; 2 secteurs ont été créés: le

secteur UF, voué aux activités artisanales et industrielles, et le secteur UFa, dans lequel sont également admises des activités commerciales

— la zone UL correspondant au tissu urbain à vocation sportive ou de loisirs (camping, vestiaires, village de vacances, centre de Mérens ...)

repérées au plan par leurs indices respectifs UA, UB, UBc, UF, UFa, UL, et délimitées par un tireté.

2 - Les ZONES À URBANISER, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

— la zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, n'autorisant que des opérations groupées,

— la zone AUF est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir des activités industrielles ou artisanales

— la zone AULg est une zone d'urbanisation future qui sera desservie à terme par le réseau d'assainissement collectif, destinée à recevoir des activités sportives ou de loisirs (extension des activités liées au golf, hôtellerie associée ...)

— la zone AUo est une zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation; 2 secteurs ont été définis : le secteur AUo à vocation d'habitat, et le secteur AUFo, à vocation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales

repérées au plan par leurs indices respectifs AU, AUF, AULg, AUo, AUFo, et délimitées par un tireté.

3 - La ZONE AGRICOLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est :

la zone A, zone agricole de la commune. 2 secteurs ont été définis: le secteur A, dans lequel les constructions sont autorisées sous conditions, et le secteur Ap, caractérisé par une forte sensibilité paysagère, ou correspondant au fuseau du projet de déviation de la RD 117 dans lequel les possibilités de constructibilité sont très limitées

repérée au plan par leur indice A, Ap, et délimitée par un tireté.

Dans le secteur A, les possibilités de changement de destination des constructions implantées dans la zone agricole sont repérées dans le document graphique par une étoile selon la légende.

4 - la ZONE NATURELLE, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, est :

la zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager ; elle est pourvue de plusieurs secteurs :

- le secteur Nc, zone naturelle correspondant à un bâti d'intérêt patrimonial offrant d'intéressantes potentialités en raison du volume bâti,
- le secteur Ne zone naturelle soumise aux contraintes de protection du captage AEP,
- le secteur Ng zone naturelle correspondant au terrain de golf,
- le secteur NI zone naturelle correspondant au terrain de grands jeux,
- le secteur Nm zone naturelle dans laquelle des extractions de minerais sont admises,
- le secteur Np, correspondant à des constructions à usage d'habitation implantées dans le terroir agricole de la commune,
- le secteur Nt correspondant au bâti traditionnel disséminé dans le territoire communal en dehors des zones urbaines,
- le secteur Nte correspondant au bâti traditionnel disséminé dans le territoire communal en dehors des zones urbaines, et soumis aux contraintes de protection du captage AEP,
- la zone N correspondant au reste de la zone naturelle

repérées au plan par leurs indices respectifs N, Nc, Ne, Ng, NI, Nm, Np, Nt, Nte et délimitées par un tireté.

5 - Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont énumérés dans le règlement du dossier PLU. Ils sont repérés sur plan par un petit quadrillage en petits carrés conformément à la légende.

6 - LES ACCÈS UNIQUES OBLIGATOIRES (flèche)

7 - Les TERRAINS CLASSÉS correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés aux plans par un tramage à gros carreaux cerclés pour les bois et les parcs, et par de gros points alignés pour les boisements linéaires conformément à la légende.

8 - LE BÂTI À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR pour des motifs culturels et historiques au titre de l'article L123.1 alinéa 7 (gros point cerclé)

9 - LES PAYSAGES ET MILIEUX NATURELS À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR pour des motifs culturels, historiques, paysagers et écologiques au titre de l'article L123.1 alinéa 7 : zone humide (trame formée de touffes d'herbe stylisées), jardins situés dans le coeur de la bastide (trame formée de croix), mares (ronds)

10 - L'OBLIGATION POUR LES CONSTRUCTIONS, D'IMPLANTATION EN ALIGNEMENT (lignes formées d'une alternance de tiretés et de points)

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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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.

ARTICLE 5 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement:

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 6 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

ARTICLE 7 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

T I T R E - II - DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES

ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien de la bastide, ainsi que plusieurs hameaux (Antuzan, Fourné, Séros) ou partie de hameaux (Brouzenac). Le bâti est construit généralement en ordre continu, et à l'alignement des voies. La zone UA est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces et services.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments agricoles,
- La réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de 5 ans,
- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol,
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- au niveau des "Jardins de l'Hôpital", matérialisés sur le document graphique par des croix, toute construction est interdite à l'exception de celles qui figurent dans l'article UA2

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
- Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3-2)

- Les entreprises artisanales liées à l'activité normale du village ou des hameaux (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition:

  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,

  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

- la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à condition que cette reconstruction ou cet aménagement ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- au niveau des "Jardins de l'Hôpital", repérés sur le document graphique par des croix conformément à la légende, seuls sont autorisés les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m²
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

2 – voirie :

- ✓ Principe général: Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- ✓ Voies nouvelles: Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et

caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Rappel : L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite.

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement :

— toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

— En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que le pétitionnaire apporte la preuve qu'il peut réaliser un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, et, lorsqu'elle existe, à la carte d'aptitude des sols définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec le Maire, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

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

1 – Cas général : La construction doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques. Toutefois, Toutefois, l'implantation des bâtiments publics en retrait de l'alignement est autorisée**.**

2 – Cas particuliers :

L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant peut se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

Rappel: Tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

♦ **implantation par rapport aux limites latérales**:

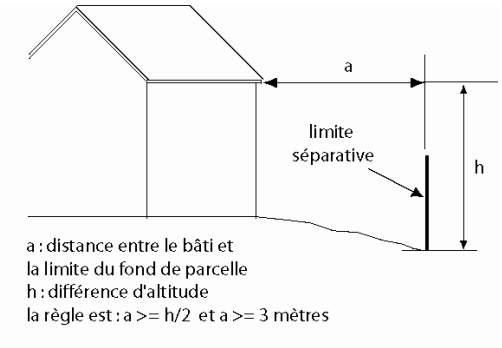
✓ Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (actuel ou projeté) de la voie ou de la façade sur rue (lorsque la construction ne s'implante pas à l'alignement), les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales, sauf s'il s'agit:

- × De l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant non implanté en limites séparatives
- × De la construction de vérandas, porches, auvents

Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

✓ Au-delà de cette bande de 15 mètres :
L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour:

- Les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3 mètres
- Les constructions qui viendront s'adosser à un bâtiment existant sur l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.
- Les constructions faisant partie d'un programme portant sur l'ensemble d'un îlot.



♦ **implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle**:

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront toutefois être autorisées en fond de parcelle les constructions ne dépassant pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

♦ **Cas particuliers**: Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

Les bâtiments doivent être implantés :

— soit en limite séparative,

— soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

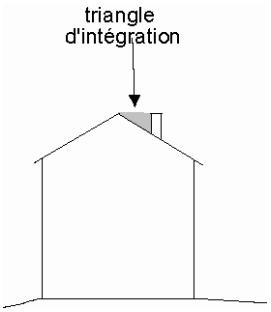
Non réglementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans pouvoir excéder 10 m à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS



♦ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction: la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

♦ Dispositions particulières : Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles :

✓ constructions existantes :

- Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception :

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge ; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques, ardoises…) sont interdites. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

• Ouvertures :

Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes…)

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type «menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

• Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits). Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches seront exclues. La finition sera talochée, lissée ou brossée; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés

• Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, capteurs solaires, canalisations extérieures… devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

✓ Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.
Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.
Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

✓ Clôtures:

• Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Les clôtures seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. Le mur bahut sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

• Dans la bastide, la hauteur du mur bahut ne saura excéder 1,80 m de haut.

• Dans les hameaux, la hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,80 m de haut. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Buis, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

♦ Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point cerclé selon la légende:

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine

♦ Cas des abris de jardins autorisés dans les "Jardins de l'Hôpital" :

Les abris de jardins seront bâtis en bois, à l'exception de la toiture qui devra être en bois ou en tuiles canal

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les besoins doivent être déterminés en fonction

du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est imposé une place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 25 m² de surface de vente pour les commerces,

→ par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ pour 2 chambres d'hôtel,

→ pour 10 places de restaurant

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

✓ modalités d'application :

- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé

♦ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, le constructeur devra verser à la commune une participation financière destinée à la création de parking public dont le montant est calculé en fonction d'un barème fixé par délibération du conseil municipal.

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

NEANT

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UA3 à UA 13.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond soit à un tissu urbain récent implanté en périphérie de la bastide, soit à un tissu urbain mixte ancien et récent dans certains hameaux. La zone UB est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. 2 secteurs ont été créés: le secteur UB, qui est ou sera à terme desservi par le réseau d'assainissement collectif, et le secteur UBc, qui ne le sera pas.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- La création ou l'extension de bâtiments agricoles
- La réutilisation, pour l'hébergement des animaux de ferme, de bâtiments agricoles existants non utilisés depuis plus de 5 ans
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

♦ Les entreprises artisanales et commerciales liées à l'activité normale du bourg (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, transport, réparations et services…), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :

→ qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

♦ en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments

d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

2 – voirie :

- ✓ Principe général: Le permis de construire peut être refusé pour des terrains qui sont desservis par des voies dont les caractéristiques ne correspondant pas à J'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie .
- ✓ Voies nouvelles: Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris ceux qui sont utilisés pour la lutte contre l'incendie) puissent faire demi-tour.

  Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées :**

• Rappel: L'évacuation des eaux usées non traitées, même épurées, dans les caniveaux des rues est interdite

• Secteur UB :

— Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

— En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

— L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié

• Secteur UBc :

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement

2.2 - **Eaux pluviales**

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

Les versants des toitures donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit et raccordé au réseau collecteur, s'il existe.

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

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

• Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils

doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1- Constructions desservies par réseau collectif :

NÉANT

Constructions non desservies par réseau collectif :
En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être conforme aux prescriptions figurant à l'annexe sanitaire.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes, ou la création d'annexes à l'habitat, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire

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

1- RD117 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m des limites d'emprise de la voie

2- autres voies :

Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum des limites d'emprise de la voie

3- Cas particuliers :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées au cas par cas, sans pouvoir être implantées à une distance inférieure à 2 m des limites d'emprise:

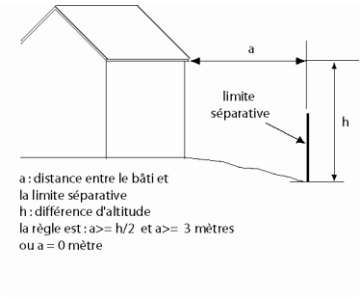
- pour des motifs de sécurité,
- pour respecter l'alignement des constructions voisines
- pour les modifications et reconstructions des bâtiments existants
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

✓ **secteur UB :**

♦ **Cas général :**



Les constructions doivent être édifiées :

• Soit en limite séparative,

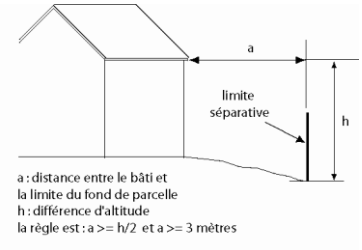
• soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

→ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

♦ **Piscines :**

Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

✓ **secteur UBc :**



Les constructions, y compris les piscines et les annexes à l'habitat doivent être implantés de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Les bâtiments doivent être implantés:

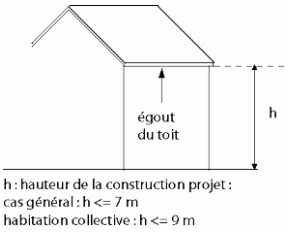
— soit en limite séparative,

— soit à une distance de 3 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir de tout point du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

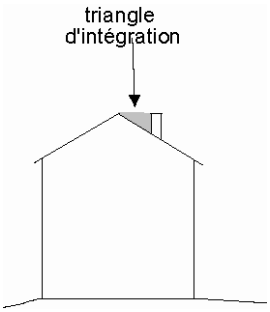
Remarques :

1- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif.

2- La hauteur maximale autorisée des bâtiments publics est à 9,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ Principe général : En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les antennes paraboliques devront être placées dans le triangle d'intégration (confer schéma) ; elles devront être de couleur gris anthracite, sans indication publicitaire.

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel est implantée la construction: la topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis suivant la pente.

La forme générale de la construction (volume) ainsi que la direction du faîtage et la pente des toitures devront s'intégrer ou être conforme au tissu urbain environnant la zone.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront conserver le caractère du bâtiment d'origine.

♦ Dispositions particulières : Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles:

✓ Constructions existantes :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception:

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures, y compris les annexes à l'habitat, doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge; les autres toitures (tôle ondulée, bac acier, tuiles mécaniques, ardoises ...) sont interdites. Cependant, les remaniements partiels de toiture pourront garder leur couverture d'origine.

→ Ouvertures :

Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur /largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes ...)

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type «menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les encadrements béton sont interdits, ou obligatoirement habillés par un encadrement en bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches seront exclues. La finition sera talochée, lissée ou brossée; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés

→ Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, capteurs solaires, canalisations extérieures ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils

seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

✓ Cas des bâtis protégés au titre de l'article L123.1 alinéa 7 repérés par un gros point cerclé selon la légende :

Ces bâtis ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur; les travaux d'entretien ou de restauration devront strictement en respecter les formes, volumes, proportions, teintes et matériaux d'origine

✓ Constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs sont interdits, sauf éléments de détails.

✓ Clôtures :

• Les clôtures ne sont pas obligatoires.

• Les clôtures seront constituées d'un mur bahut, surmonté ou non d'un grillage, grille ou autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale (y compris le mur bahut) ne saura excéder 1,80 m de haut. Le mur bahut sera constitué en pierres, ou à défaut, de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur du mur bahut ne saura excéder 0,80 m de haut. Le mur bahut pourra être avantageusement remplacé ou doublé par la plantation d'une haie vive constituée d'essences locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Buis, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin ...). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable:

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 50m² de surface de plancher hors oeuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors oeuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.
Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

- 2 places de stationnement au minimum par logement
- dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces deux places à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour deux lots

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 40 m² de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100m² de vente,

→ par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 4 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

✓ modalités d'application :

- × La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.
- × Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- × La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- × En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

✓ Si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut, le constructeur devra verser à la commune une

participation financière destinée à la création de parking public dont le montant est calculé en fonction d'un barème fixé par délibération du conseil municipal.

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

1 - Espaces boisés classés

NEANT

2 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

21 - Cas général: La superficie en espaces verts ne pourra pas être inférieure à 20% de l'unité foncière
22 - dans les opérations d'ensemble, ainsi que pour les activités, la superficie des espaces verts communs ne pourra pas être inférieure à 15% de la surface totale de l'opération

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Constructions desservies par réseau collectif :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :
- COS = 0,25 pour les constructions à usage d'habitat
- COS = 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal, de Service

2 – Constructions non desservies par réseau collectif :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à : 0,10

3 – Cas particuliers :

• Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat
• Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à la zone d'activités existante de la commune. 2 secteurs ont été définis: le secteur UF, destinée à recevoir des établissements industriels et artisanaux, et le secteur UFa, qui pourra également recevoir des activités commerciales

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- dans le secteur UF, les établissements industriels et artisanaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- dans le secteur UFa, les établissements industriels, artisanaux et commerciaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de service: ce local ne devra pas excéder 20 m² de surface. Il devra se situer dans le corps du bâtiment principal
- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées
- en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en

application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent:

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

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

3 – Electricité – Téléphone

• Pour toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupés), les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

• Pour toute construction ou installation nouvelle individuelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 – Constructions desservies par réseau collectif

NÉANT

2 – Constructions non desservies par réseau collectif

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

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

1 – RD117 :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée.

2 – autres voies :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

3 – Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

→ pour des motifs de sécurité,
→ lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50 maximum

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants…

Remarque : Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).
• Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage
• Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures. Les bardages en bois non traités sont recommandés.
• Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes; dans des tons appropriés au site validés par la Commune. Les toits à une pente en bac acier de nuance grise sont acceptés.
• clôtures: Les clôtures ne sont pas obligatoires; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1,50 m; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m, à l'exception des activités bruyantes pour lesquelles un mur anti-bruit pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement. En bordure des voies publiques, les clôtures existantes qui ne sont pas constituées par une haie vive seront obligatoirement doublées intérieurement par une haie vive, sauf pour des raisons de visibilité des accès ou des carrefours.
• Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boite aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.
Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.
• Enseignes: Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne,

de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable:

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 50m² de surface de plancher hors oeuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors oeuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:

✓ Habitations autorisées :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 20 m² de S.H.O.B. affectée à la vente,

→ par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ pour 10 places de restaurant

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 er R130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

• Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux conformes à la liste d'espèces préconisées par le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles UF3 à UF13.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond au tissu urbain à vocation touristique et de loisirs (camping-caravaning, village de vacances, centre de Mérens, vestiaires…).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en UL2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Rappel : Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

2) Les constructions à vocation sportive, culturelle ou de loisirs (maison des associations, salle polyvalente, tribunes ...)

3) Les constructions nécessaires aux activités équestres (écuries, hangar de stockage de matériel agricole, de foin ou de paille ...)

4) Les terrains de camping-caravaning, habitations légères de loisir, parcs résidentiels de loisirs, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le tissu urbain environnant

5) Les constructions à usage commercial ou de service liées à la vocation de la zone (hôtellerie, restaurants, accueil du public, boutique ...)

6) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées

7) Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage

8) Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

9) Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules

10) Les aires de jeux et de sport ouvertes au public

11) Les affouillements et exhaussements du sol liés à la vocation de la zone

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Conformément à l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement:

— toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
— En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement

autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

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

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

3 – Electricité – Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Non réglementée

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

Non réglementée

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7,0 mètres sous sablière.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-avant, la hauteur de la construction projetée pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes…).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 – Les constructions doivent présenter un aspect extérieur (simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux) compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 – Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, améliorer ou rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

3 –Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

4 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Pour les activités autorisées : Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON.
- Pour les logements autorisés : Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

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

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 et R130-1 et suivants.

Espaces verts

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert paysager sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à usage principal d'habitation, de commerces et services, insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements, suivant un schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes:

- La création de bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs

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

1- L'ouverture à l'urbanisation n'est possible que :

→ si elle fait partie d'une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit un secteur d'une superficie d'au moins 1 hectare, soit le solde de la surface de la zone,

→ si elle respecte les schémas d'organisation de zone figurant dans les : orientations d'aménagement

2 - Les entreprises artisanales, commerciales et de services liées à l'activité normale du village (garages, stations services, petits ateliers de mécanique, chaufferies d'immeubles, alimentations, boulangerie, charcuterie, textiles, habillement, réparations et services), ainsi que les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition:

→ qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

→ que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création des accès sur les voies publiques est définie dans les schémas d'organisation de zones AU figurant dans le dossier PLU (pièce 3.2 : orientations d'aménagement).

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- ✓ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,
- ✓ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

La largeur minimale des plate-formes des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones AU (cf orientations d'aménagement), devra respecter la valeur indiquée dans ces schémas (non compris les éventuels talutages liés à la topographie des lieux). Dans tous les cas, la largeur de chaussée des voies primaires figurant dans les schémas d'organisation de zones sera au minimum de 5,0 m, non compris les pistes cyclables

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de collecte d'ordures ménagères, ainsi que ceux assurant la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement collectif, doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé Publique.

2.2 - **Eaux pluviales**

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

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

3 – Electricité – Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, de gaz ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NEANT

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

1 –Cas général :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la voie.

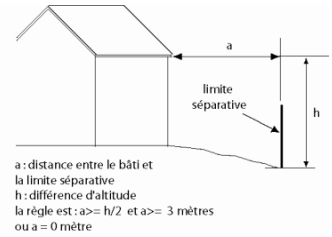
2 – Cas particuliers :

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics, et les cheminements piétons ou pistes cyclables.

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

1 –Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :



• Soit en limite séparative,

• Soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✓ **Cas particuliers :**

— Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

— Les piscines devront être construites à une distance minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives

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

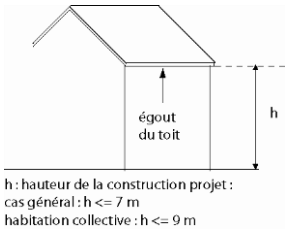
Deux constructions implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux annexes à l'habitation ni aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Cas général : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 7,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Bâtiments publics : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 9,0 mètres en tout point de l'égout du toit.

Remarque :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées, les antennes, les équipements d'infrastructure et ouvrages d'intérêt collectif (château d'eau, pylône EDF ...).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ Principe général :

• En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings ...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Le talutage des constructions doit être:
— soit limité à 0,80 mètre,
— soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle

♦ Dispositions particulières :

• A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge. Toutefois, les toits terrasses et les toits à une pente sont autorisés s'ils concernent moins d'un tiers de la toiture de l'ensemble de la construction

• Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal: mêmes matériaux, et même volumétrie; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

• Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront:
- soit en bois
- soit recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti; les tons vifs, ainsi que les teintes foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails

• Clôtures: il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant des essences végétales locales (Frêne, Erable champêtre, Noisetier, Buis, Chêne, Aubépine, Cornouiller sanguin ...) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages en treillis de couleur verte ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 m, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable:

- à tout projet de construction, à l'exception des extensions de moins de 100m² de surface de plancher hors oeuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors oeuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation;
- aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.
Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.
Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

✓ Habitations:

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place supplémentaire de stationnement par lot sur les espaces communs

✓ pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Conformément aux dispositions des articles L 421-3 et R 111-4, il est exigé dans le cas général 1 place de stationnement par logement.

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de S.H.O.B. affectée à la vente pour les commerces de plus de 100m² de vente,

→ par 30 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ par chambre d'hôtel,

→ pour 7 places de restaurant

→ par lit pour les établissements hospitaliers

→ pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées

→ pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des 2 termes suivants : 1/2 de la S.H.O.N. à usage de bureau et le 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux

✓ pour les établissements scolaires :

Il est imposé 2 places par classe. Les établissements scolaires doivent aussi comporter une aire de stationnement couverte pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.
- Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

1 - Espaces boisés classés

SANS OBJET

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer : Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.2 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts communs à l'opération sera de 60 m² par lot ou par logement; ils ne pourront pas être inférieurs à 15% de la surface totale de l'opération.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 10 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – cas général :

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à :

— COS = 0,25 pour les constructions à usage d'habitat

— COS = 0,50 pour les constructions à usage commercial, artisanal, de Service

2 – Cas particuliers :

• Le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat

• Le COS n'est pas applicable aux constructions à usage d'équipement public à caractère scolaire, sanitaire ou sportif, ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

ZONE AUF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUF correspond à l'extension de zones d'activités existantes d'Ensales.

ARTICLE AUFc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUF2
- Les établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'actions sociales
- Les installations et travaux divers à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public
- Les carrières et gravières
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées

ARTICLE AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- dans tous secteurs :

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines
- les établissements industriels et artisanaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- la construction d'un local destiné à recevoir un gardien sous la réserve express qu'il soit strictement nécessaire à la sécurité, la surveillance ou le gardiennage des établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de service: ce local ne devra pas excéder 20 m² de surface. Il devra se situer dans le corps du bâtiment principal
- la reconstruction à l'identique sans changement d'affectation des constructions sinistrées

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent:

-d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

- d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

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

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes.

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

3 – Electricité – Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 – Constructions desservies par réseau collectif

NÉANT

2 – Constructions non desservies par réseau collectif

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire.

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

1 – Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

2 – Cas particuliers:

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées :

→ pour des motifs de sécurité,

→ lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 m. Exceptionnellement, cette distance pourra ne pas être réglementée dans le cas de contraintes techniques particulières

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50 maximum

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel au pied du mur de la construction est fixée à 12 mètres en tout point de l'égout du toit. Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels tels que cheminées, antennes, réfrigérants…

2 – Remarque : Les ouvrages d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à ces règles de hauteur

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

• Les constructions doivent par leur volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et ne pas porter atteinte au paysage

• Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

• Les toitures devront être soit en toit terrasse, soit en toiture à 2 pentes; dans des tons appropriés au site validés par la Commune. Les toits à une pente en bac acier de nuance grise sont acceptés.

• Clôtures: Les clôtures ne sont pas obligatoires; dans le cas où elles sont prévues, leur hauteur maximale sera de 1,50 m ; elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 m, à l'exception des activités bruyantes pour lesquelles un mur anti-bruit pourra être imposé en limite séparative. Le mur bahut pourra être de même

nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans la zone inondable, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, la clôture devra être transparente hydrauliquement. En bordure des voies publiques, les clôtures existantes qui ne sont pas constituées par une haie vive seront obligatoirement doublées intérieurement par une haie vive, sauf pour des raisons de visibilité des accès ou des carrefours.

• Les massifs de maçonnerie des entrées (= module d'entrée) sur parcelles devront intégrer le support du logo de l'entreprise, le support de boite aux lettres, l'intégration non visible des compteurs de réseaux d'alimentation et des locaux poubelles.

Le module d'entrée devra être en harmonie en hauteur, choix des matériaux, aspect et couleur, à la clôture choisie.

• Enseignes: Ne sont autorisées que les enseignes, lumineuses ou non, propres aux activités exercées sur place, à raison d'une seule enseigne par entreprise. Cette enseigne, de dimensions réduites, ne devra pas dépasser du volume du bâtiment et respecter la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article est applicable:

→ à tout projet de construction, à l'exception des extension de moins de 50m² de surface de plancher hors oeuvre nette et de la reconstruction de la surface de plancher hors oeuvre nette des bâtiments déclarés menaçant ruine, conformément aux articles L511.1 et suivants du code de la Construction et de l'habitation;

→ aux changements d'affectation des constructions pour le surplus de stationnement requis

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions autres que l'habitation.

Les besoins des constructions et installations doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après:

✓ Habitations autorisées :

Il est exigé 1 place de stationnement par logement

✓ constructions à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 20 m² de S.H.O.B. affectée à la vente,

→ par 40 m² de S.H.O.B. pour les bureaux,

→ pour 10 places de restaurant

→ par poste de travail pour les locaux artisanaux ou industriels.

✓ modalités d'application :

- La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.
- 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 boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 et R130-1 et suivants.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes (alignements d'arbres, haies ou bandes boisées) seront maintenues ; leur destruction ne sera possible qu'en cas d'absolue nécessité pour construire : ces destructions devront apparaître sur le plan de masse des demandes de permis de construire ; elles devront dans ce cas être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.

• Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 15% au moins de l'unité foncière.

• Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

• Les dépôts de matériels et matériaux liés à l'exploitation des entreprises doivent être masqués par des écrans de végétaux conformes à la liste d'espèces préconisées par le Parc naturel régional des Pyrénées Ariégeoises.

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles AUF3 à AUF13.

ZONE AULg

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AULg correspond au tissu urbain à vocation touristique et de loisirs (extension des activités liées au golf). Elle est insuffisamment ou non équipée (mais équipée à sa périphérie immédiate), et sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

ARTICLE AULg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles autorisées en AULg2.

ARTICLE AULg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel: Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

- Les constructions à usage commercial ou de service liées à la vocation de la zone (hôtellerie, restaurants, accueil du public, boutique, club house ...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la vocation définie de la zone, ou qu'elles soient nécessaires à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions projetées
- Les installations classées nécessaires aux activités autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la vocation de la zone

ARTICLE AULg 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et au ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AULg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

0 – Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, et dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement. Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié

2.2 - **Eaux pluviales**

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

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

3 – Electricité – Téléphone

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AULg 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe sanitaire

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 15 m de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Non réglementée

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

Non réglementée

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AULg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel, est fixée à 7,0 mètres sous sablière.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-avant, la hauteur de la construction projetée pourra atteindre celle de la construction existante

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles (cheminées, antennes…).

ARTICLE AULg 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions , par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 – Les constructions doivent présenter un aspect extérieur (simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux) compatible avec le caractère des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2 - Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, améliorer ou rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

2 -Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

3 - Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE AULg 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

- Pour les activités autorisées : Il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON.

- Pour les logements autorisés : Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec au minimum de 1 place par logement

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

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 et R130-1 et suivants.

2- Espaces verts

Le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert paysager sur une surface qui ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les plantations d'arbres d'accompagnement devront être conçues de façon à permettre une intégration optimale du projet dans le site.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 12 sujets par hectomètre de voie.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

ARTICLE AULg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone actuellement agricole que l'on envisage à terme d'urbaniser. 2 secteurs ont été créés: le secteur AUo, destiné à l'habitat, et le secteur AUFo, destiné aux activités. La zone AUo n'est pas équipée (mais selon les cas, elle est équipée ou non à sa périphérie immédiate) et sa constructibilité est subordonnée à deux conditions:

- réalisation du réseau d'alimentation en eau potable: hameau des Atiels),
- réalisation du réseau d'assainissement collectif: hameau d'Unjat, future zone d'activités de Roquebrune)

Son COS est nul, ce qui signifie que son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.
Les zones AUo d'Unjat et AUFo de Roquebrune ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement figurant dans la pièce n° 3.2 du dossier PLU.

ARTICLE AUo 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1) Les aménagements et agrandissements des constructions existantes, ainsi que les annexes des habitations existantes.
2) les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUo 3 ACCES ET VOIRIE

NÉANT

ARTICLE AUo 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :
Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

L'assainissement autonome est autorisé et la filière devra être conforme aux prescriptions édictées dans l'annexe sanitaire définissant le zonage assainissement

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

1 – Cas général :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la voie

2 – Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUo 8 à 13

NEANT

ARTICLE AUo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'occupation des sols (C.0.s.) est fixé à ZÉRO à l'exception des autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans l'article AUo 2

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone à vocation agricole de la commune de LABASTIDE-DE-SÉROU.
Un secteur a été distingué, le secteur Ap, soit caractérisé par une forte sensibilité paysagère (secteur inséré entre la bastide et l'Aujole), soit correspondant au fuseau d'emprise du projet de déviation de La Bastide.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

✓ secteur A :

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article A2., et notamment:

- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux non liés à une activité existante.
- Les activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- La transformation des locaux existants en établissements industriels ou commerciaux
- L'ouverture ou l'installation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

✓ secteur Ap : à la liste précédente, ajouter :

- la construction de maison d'habitation même si elle est liée et nécessaire à l'activité agricole,
- la création de chenils
- les terrains de camping-caravaning, même s'il s'agit de camping à la ferme
- les installations classées, même si elles sont liées à l'activité agricole
- la création de tout bâtiment, même lié à l'activité agricole

✓ mares repérées par un rond selon la légende : aucune construction nouvelle, ni travaux hydrauliques (drainage, assainissement), ni comblement de mares ne sont admis.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes:

✓ secteur Ap :

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

✓ secteur A : à la liste précédente, ajouter :

— La construction de maison d'habitation à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, que l'activité agricole nécessite une présence humaine permanente et rapprochée du centre d'exploitation, et qu'elle soit implantée à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité; sont également autorisées dans ce cadre, la construction d'annexes à la maison d'habitation

— Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification de l'agrotourisme : accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme (campings comprenant au maximum 6 emplacements et 20 campeurs) à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (sauf impossibilité technique dûment justifiée), qu'elles soient intégrées dans leur environnement, que l'activité de diversification soit dans le prolongement et accessoire aux activités agricoles de l'exploitation

— Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles

— La construction des bâtiments à usage agricole (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, hangars, bâtiments d'élevage ...) sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques

— l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans création de nouveau logement/hébergement, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf), et à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

— La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) sans création de nouveau logement/hébergement, à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²,

— Pour les bâtiments repérés par une étoile selon la légende: sont autorisés, à condition que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole notamment par une sur-consommation d'espace agricole, et sous réserve du respect notamment des articles 3, 4, 5 et 11, les changements de destination des bâtiments, même en ruine (il faut qu'il reste l'essentiel des murs porteurs) en maisons d'habitation

— en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan

de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur après avis de la DDASS.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire, zonage assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire.

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

1 – RD 117 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les autres constructions

2 – autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

3 – Cas particuliers :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées:

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 40 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâti existant.
La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole ne pourra excéder 10 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 m en tout point de l'égout du toit.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les bâtiments ou certains éléments fonctionnels liés à l'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

♦ Principe général :

• En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Sont interdits, tant pour les constructions à usage principal que pour les annexes à l'habitat et locaux techniques, toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

• Le talutage des constructions doit être :

— soit limité à 0,80 mètre,

— soit interdit au profit d'un régalage du remblai jusqu'aux limites amont et aval de la parcelle

• Clôtures: Seules les clôtures de type agricole: fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées. En zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

♦ Dispositions particulières concernant les nouvelles constructions :

• A l'exception des vérandas, les toitures des habitations et des activités autorisées doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35%, en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge.

• Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal : mêmes matériaux, et même volumétrie; les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces.

• Pour les constructions nouvelles, annexes comprises, les façades seront:

- soit en bois
- soit recouvertes d'un enduit mono-couche gratté, dont la teinte sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti; les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées sont interdits, sauf éléments de détails

♦ Dispositions particulières concernant les changements de destination autorisés ainsi que les aménagements et extension des constructions existantes :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception:

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,

- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.
Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture
Les toitures doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge.

→ Ouvertures :
Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur /largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes ...)
Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type «menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.
Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.
Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible.
Les encadrements en béton devront être obligatoirement habillés de bois. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :
Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).
Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches seront exclues. La finition sera talochée, lissée ou brossée; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.
Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.
Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m^2 sont autorisés

→ Ouvrages en saillie :
Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, capteurs solaires, canalisations extérieures ... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel. Ils seront réalisées en matériaux traditionnels ou à défaut être recouverts d'un enduit mono-couche gratté.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 et R130-1 et suivants.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle de la commune de LA-BASTIDE-DE-SEROU, à protéger en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Plusieurs secteurs ont été distingués:

- le secteur Nc, zone naturelle correspondant à un bâti d'intérêt patrimonial offrant d'intéressantes potentialités en raison du volume bâti
- le secteur Ne zone naturelle soumise aux contraintes de protection du captage AEP,
- le secteur Ng zone naturelle correspondant au terrain de golf,
- le secteur NI zone naturelle correspondant au terrain de grands jeux,
- le secteur Nm dans lesquels les extractions de minerais sont admises,
- le secteur Np, correspondant à des constructions récentes à usage d'habitation implantées dans le terroir agricole de la commune,
- le secteur Nt correspondant au bâti traditionnel disséminé dans le territoire communal en dehors des zones urbaines,
- le secteur Nte correspondant au bâti traditionnel disséminé dans le territoire communal en dehors des zones urbaines, et soumis aux contraintes de protection du captage AEP,
- le secteur Nzh correspondant aux zones humides que compte protéger la commune au titre de la protection des milieux naturels,
- le secteur Nzhp correspondant aux zones humides que compte protéger la commune au titre de la protection des milieux naturels, et qui de plus sont à forte sensibilité paysagère vis-à-vis du village historique,
- le secteur N correspond au reste de la zone naturelle

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

→ tout secteur :

— Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage
— Les installations classées
— Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N2

- — les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles à l'exception des activités énumérées dans l'article 2 du secteur Nt
- — Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- — Les installations et travaux divers autres que ceux autorisés dans l'article N2

→ Secteurs Nzh, Nzhp (zones huimides protégées au titre de l'article L123.1 du code de l'urbanisme (trame formées de touffes d'herbes stylisées) :

- — Les drainages, assainissements, ouverture de fossés et d'une façon générale toute action qui pourrait avoir pour conséquence de dégrader la zone humide (remblaiement, même superficiel, affouillement, dépôt de matériel, de matériaux, de fumier ...)

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ♦ dans tout secteur :
  - — les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics; dans les secteurs Nzh et Nzhp, ces constructions ne seront autorisées que s'il est démontré qu'il est impossible de les réaliser ailleurs pour des raisons techniques
- ♦ secteur Nc :
  - — Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée ...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
  - — La reconstruction partielle ou totale des bâtiments existants, même dégradés, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'elle soit réalisée en tenant le plus grand compte de la qualité architecturale du bâti originel, et notamment en ce qui concerne les volumes, couleurs, matériaux, couvertures ...
  - — La construction de locaux sanitaires ou techniques liés aux activités de loisirs d'espaces de plein air à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² SHOB chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site
- ♦ secteurs Ne, Nte:
  - — Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la qualité des eaux du captage d'alimentation en eau potable
- ♦ secteur Ng :
  - — La construction de locaux sanitaires ou techniques y compris les abris golfeurs, liées et nécessaires à l'exploitation du golf à condition qu'ils

n'excèdent pas 20 m² SHOB chacun, et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site
- — Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public
- — Les aires de stationnement ouvertes au public
- — Les défrichements et vallonnements artificiels

♦ secteur Nl :
- — La construction de locaux sanitaires ou techniques liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m² SHOB chacun
- — Les aires et terrains de jeux et de sport ouverts au public
- — Les aires de stationnement ouvertes au public

♦ secteur Nm :
- — L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'extraction de minerais

♦ secteur Np :
- — l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants; l'extension mesurée ne devra pas excéder 25% de la SHON avec un maximum de 200m² de SHON pour l'ensemble de la construction
- — la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine ...)

♦ secteurs Nt, Nte :
- — Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation, gîte rural, chambres d'hôtes, restaurant, artisanat d'art et locaux de fabrication et de vente de produits du terroir, y compris atelier de transformation de viande
- — l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants à condition que l'extension n'excède pas 20% de la SHON avec un maximum de 200 m² de SHON pour l'ensemble de la construction et qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants
- — la construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine ...) à condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants

♦ secteurs Nzh, Nzhp :
- — Tout permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre l'intégrité de la zone humide

♦ secteur N :
- — Les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité environnementale des lieux
- — l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes sans création de nouveau logement/hébergement, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et sans dépasser 200 m² de surface plancher totale (ancien + neuf), et à

condition qu'elle n'entraîne pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants, et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

— La construction de locaux annexes à l'habitat (garages, abris de jardin, piscine…) sans création de nouveau logement/hébergement, à condition qu'ils soient construits à l'intérieur d'un cercle de 20 m de rayon centré sur le bâti principal, qu'ils soient situés à l'intérieur du jardin d'accompagnement du bâti principal et que la somme des annexes à l'habitation principale, y compris les annexes préexistantes, n'excèdent pas 40m² d'emprise au sol (piscines non comptées). La surface de la piscine ne pourra pas excéder 70m²

♦ bâtiments repérés par une étoile selon la légende : sont autorisés, à condition que le changement de destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole notamment par une sur-consommation d'espace agricole, et sous réserve du respect notamment des articles 3, 4, 5 et 11, les changements de destination des bâtiments, même en ruine (il faut qu'il reste l'essentiel des murs porteurs) en maisons d'habitation

♦ en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 23/08/1999, pris en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du PLU. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 – voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

→ d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier,

→ d'autre part aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules doivent faire demi-tour

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur après avis de la DDASS.

2 – Assainissement :

2.1 - **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de mettre en place un dispositif approprié conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2.2 - **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales **et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété** sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions figurant dans l'annexe sanitaire.

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

1 – RD 117 : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'axe de la voie, de 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et de 25 m pour les autres constructions

2 – autres voies : Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée

3 – Cas particuliers :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées:

- pour des motifs de sécurité,
- lorsque la topographie des lieux ne le permet pas

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les annexes au bâtiment d'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes EDF ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des ouvrages publics

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitat, y compris les annexes préexistantes, ne peut excéder 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 5,5 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâti existant.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 m en tout point de l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis (conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme concernant les adaptations mineures) pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, ainsi que pour les ouvrages d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

✓ Principe général : En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings ...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Seules les clôtures de type agricole: fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées.

✓ Dispositions particulières concernant les secteurs Nc, Nt et Nte : :

→ Couvertures :

Les toitures des habitations et des activités doivent être réalisées à 2 pentes, avec une pente comprise entre 30 et 35% à l'exception:

- des constructions bordées de plusieurs voies : dans ce cas, chaque partie de construction située sur chaque voie sera dotée de sa propre pente,
- des annexes, pour lesquelles les toits à une pente sont autorisés.

Les toits terrasses sont interdits.

Les aménagements et surélévations devront respecter la valeur de pente des constructions existantes ainsi que le même débord de toiture

Les toitures doivent être en tuile canal, ou à défaut, en tuile romane ou assimilée de couleur rouge.

→ Ouvertures :

Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur /largeur compris entre 1,5 et 2, à l'exception des rez-de-chaussée, pour lesquels, en dehors des fenêtres qui devront respecter la règle ci-avant, d'autres percements sont permis (baies vitrées, portes ... **)**

Les fenêtres seront en bois, ou en teinte bois de type «menuiseries à la Française à deux vantaux », à l'exception des grandes baies vitrées pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines des commerces.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les encadrements en pierre de taille seront préservés et ne devront pas être recouverts ou peints. Les encadrements en bois devront être préservés dans la mesure du possible. Les autres encadrements pourront être marqués sur une largeur de 18 cm par un enduit plus clair (sans être blanc), ou encore un badigeon de chaux teintée.

→ Façades :

Les façades existantes en pierre seront préservées. Les jointements de maçonnerie devront être en creux (jointoiements en remplissage interdits).

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable du pays, en référence aux anciens enduits conservés. La teinte des enduits sera d'un ton neutre et les teintes vives, foncées, ou blanches seront exclues. La finition sera talochée, lissée ou brossée; la finition grossière est interdite. Les baguettes d'angle sont interdites. Pour dresser les enduits, l'usage de la règle en aluminium sera interdit.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, tant pour le bâtiment principal (habitation ou activités), que pour les bâtiments annexes et les clôtures.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
Les abris de jardin en bois inférieurs à 5 m² sont autorisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont classés à conserver, à protéger et à créer, et sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme, articles L130-1 et R130-1 et suivants.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé