

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LONGAGES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme



Vu pour être annexé au dossier mis à disposition
du public du ... / ... / 2014 au ... / ... / 2014

Le Maire,

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ZONE U1.....	5
ZONE U2.....	10
ZONE UE.....	16
ZONE UX.....	20
ZONE AU.....	25
ZONE AUX.....	30
ZONE AU0.....	34
ZONE A.....	35
ZONE N.....	40

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LONGAGES.

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.
- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les ZONES URBAINES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone U1
- les zones U2, parmi lesquelles on distingue les zones U2a, U2a1, U2b et U2c
- la zone UE
- la zone UX.

Les ZONES A URBANISER sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. On distingue 2 grands types de zones à urbaniser :

- les zones AU constructibles à court ou moyen terme sous réserve de respecter certaines dispositions réglementaires et/ou prescriptions d'aménagement contenues dans le document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont à Longages les zones AU et AUX.
- les zones AU0, zones de développement de moyen ou long terme, qui ne pourront être aménagées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les ZONES AGRICOLES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. On distingue parmi celles-ci :

- la zone A qui correspond globalement aux secteurs de la commune destinés à la production agricole
- la zone Ai qui correspond globalement aux secteurs de la commune destinés à la production agricole et qui est soumise à un aléa d'inondation
- la zone A1 qui correspond globalement au bâti diffus compris au sein de l'espace agricole ou sur ses franges
- la zone A1i qui correspond globalement au bâti diffus compris au sein de l'espace agricole ou sur ses franges et qui est soumis à un aléa d'inondation
- la zone Ace qui correspond à une zone agricole proche du ruisseau du Rabé et concernée par un corridor écologique identifié par le SCoT du Pays Sud Toulousain

Les zones A1 et A1i sont délimitées en application du 2^{ème} alinéa du paragraphe 14 de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

4 - Les ZONES NATURELLES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N, espace à dominante naturelle, souvent assez largement boisé
- la zone N1, espace à dominante naturelle comprenant du bâti pour lequel l'adaptation, l'extension mesurée et le changement de destination peut être autorisé.
- La zone Nas, espace à dominante naturelle et à vocation d'activités sportives (terrain de moto-cross)
- la zone Nce qui correspond à une zone naturelle proche du ruisseau du Rabé et concernée par un corridor écologique identifié par le SCoT du Pays Sud Toulousain
- la zone NL, espace à dominante naturelle et à vocation de loisirs.

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (par exemple poste de transformation électrique, local poubelle, etc.) peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

[...]

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique :

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur les documents graphiques du règlement, doivent :

- ⇒ respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- ⇒ respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- ⇒ mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;
- ⇒ traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- ⇒ proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;
- ⇒ assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- ⇒ respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U1 correspond au centre ancien de Longages. Elle est à vocation d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics et de commerces. Les constructions anciennes sont généralement implantées en continu à l'alignement des voies.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article U1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher

Article U1 - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés au niveau de l'entrée des voiries étroites ne permettant pas la circulation aisée des camions de collecte.

Ces aménagements devront être fonctionnels et s'intégrer pleinement dans l'environnement urbain sans créer de nuisances (visuelle ou olfactive).
La sécurité des piétons doit être assurée par la réalisation d'un trottoir répondant aux normes d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

Article U1 - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Electricité - Téléphone

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article U1 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies pour tous les niveaux de la construction.

Des implantations différentes pourront toutefois être admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant implanté en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique ; dans ce cas, l'implantation de la construction dans le prolongement de l'alignement de façade existant pourra être admis.
- Pour l'implantation des annexes aux constructions.
- Pour les aménagements, agrandissements ou reconstruction après sinistre de constructions existantes, à conditions qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Article U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du centre ancien, marqué par l'histoire de la ville et le cadre de son patrimoine. Aussi, la palette proposée par les services des Bâtiments de France sera l'unique référence pour la couleur des enduits, les ferronneries et menuiseries. Un certain nombre d'autres règles architecturales sont également prescrites pour préserver une continuité avec le passé et conserver au tissu urbain ancien une image forte et harmonieuse.

1- Les constructions

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

adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne (galets, briques foraines, pierres taillées...) sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques foraines constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince ou plaquettes en terre cuite est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres ou briques foraines de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche et les couleurs vives en grande surface sont interdites, ainsi que les finitions écrasées. Les enduits seront de préférence traités au mortier de chaux naturel, grattés fin ou talochés.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Toutefois, les vérandas et les toitures de type verrière, atrium, fenêtre de toit, toit terrasse sont admises.

Les vérandas et les constructions annexes ne sont pas soumises à cette règle de pente de toiture.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens et respecter les modénatures.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,80 mètre (180 centimètres).

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront, sauf impossibilité technique dûment démontrée, encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les dispositifs de réception télévisée (type parabole, antenne râteau, boîtier) ainsi que les dispositifs de chauffage et/ou climatisation ne doivent en aucun cas être installés sur la façade principale côté rue.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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.

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement et par construction à usage de bureau et services.

En cas d'impossibilité physique de créer sur l'unité foncière la place de stationnement exigée, le pétitionnaire pourra :

- Soit réaliser la place de stationnement sur un terrain distant d'au maximum 250 mètres ;
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement.

Dans le cadre des opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, à cette place de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 3 lots.

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

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

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U2 correspond aux espaces situés en extension du bourg de Longages. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerce et d'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...)

La zone U2 comprend plusieurs secteurs qui se distinguent notamment au regard de la densité de bâti existante ou souhaitée, de leur raccordement ou non au réseau collectif d'assainissement.

La zone U2 comprend les secteurs suivants :

- la zone U2a, située sur les franges de l'enveloppe urbaine du centre bourg et qui correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense où les eaux usées des constructions sont traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif
- la zone U2a1, située en rive gauche de la Louge, en discontinuité de l'enveloppe urbaine du centre bourg, et qui correspond à un secteur à dominante d'habitat pavillonnaire peu dense où les eaux usées des constructions sont traitées par des dispositifs d'assainissement non collectif et pour lequel il est fixé une prescription de maîtrise de l'étalement
- la zone U2b, secteur à dominante d'habitat situé en périphérie du centre ancien et desservi par le réseau d'assainissement collectif
- la zone U2c, secteur à dominante d'habitat desservi par le réseau d'assainissement collectif et situé à proximité de la gare ferroviaire.

Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher

Dans la partie de la zone U2a concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du lieu-dit Traoucaou, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions indiquées dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans la partie de la zone U2c concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du lieu-dit Pointe du chemin de Sabatouse, les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les prescriptions indiquées dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article U2 - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

Dans les secteurs U2a et U2a1 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Dans les secteurs U2b et U2c :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être 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. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones U2a1 :

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusque la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 18 mètres de l'axe des Routes Départementales.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Dans les zones U2a, U2b et U2c :

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusque la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des Routes Départementales.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).

- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones U2a, U2b et U2c :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes, qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sous réserve que la longueur de ladite annexe n'excède pas 6 mètres sur la limite séparative et que leur hauteur, sur une profondeur de 4 mètres calculée perpendiculairement à la limite séparative, n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Dans tous les cas, la hauteur maximale du mur longeant la limite séparative n'excédera pas 3 mètres
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Dans la zone U2a1 :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes, qui peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sous réserve que la longueur de ladite annexe n'excède pas 6 mètres sur la limite séparative et que leur hauteur, sur une profondeur de 4 mètres calculée perpendiculairement à la limite séparative, n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Dans tous les cas, la hauteur maximale du mur longeant la limite séparative n'excédera pas 3 mètres
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les zones U2a et U2a1 :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres des autres constructions présentes sur l'unité foncière.

Dans les zones U2b et U2c :

Non réglementé

Article U2 - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions, calculée par addition de l'ensemble des emprises au sol des constructions, (cf. annexe : schémas synthétiques pour méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions) ne pourra excéder :

- dans la zone U2a : 15 % de la superficie de l'unité foncière
- dans la zone U2a1 : 8 % de la superficie de l'unité foncière
- dans la zone U2b : 40 % de la superficie de l'unité foncière
- dans la zone U2c : Non règlementé

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toit.

Article U2 - 11 : Aspect extérieur

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

1- Les constructions

Les constructions, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, les adaptations, extensions et restaurations de bâtiments existants présentant un style architectural moderne pourront être admises sous réserve de présentation par le pétitionnaire d'une étude d'intégration du projet (simulation graphique).

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne (galets, briques foraines, pierres taillées...) sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Toutefois, des aménagements partiels de toiture de type verrière, atrium et fenêtre de toit favorisant l'éclairage naturel seront admis. Des toitures présentant des pentes et des matériaux de couverture différents pourront également être autorisées côté rue à condition de ne pas nuire à l'harmonie architecturale du quartier. Côté jardin, des toitures différentes pourront être autorisées.

Les vérandas et les constructions annexes ne sont pas soumises à cette règle de pente de toiture. Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur totale (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 180 cm sur la voie publique et en limite séparative. Dans le cas de la construction d'un muret côté voie publique, sa hauteur ne pourra excéder 50 % de la hauteur totale de la clôture.

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 180 cm.

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement et par construction à usage de bureau et services.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 3 lots ou logements.

Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 5 m² d'espace collectif par lot ou logement.

Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UE correspond à un secteur à dominante d'équipements publics et d'intérêt collectif (complexe sportif, crèche...).

Article UE - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UE - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE – 2
- Les constructions à destination de bureau autres que celles visées à l'article UE - 2

Article UE - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations ou équipements publics présents dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher
- Les constructions à destination de bureau, sous réserve d'être liées au fonctionnement des installations et équipements publics présents dans la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher

Article UE - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être

conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article UE - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours et plans d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

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

Article UE - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des Routes Départementales.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article UE - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article UE - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UE - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux équipements publics ou installations d'intérêt collectif.

Article UE - 11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article UE - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 équipements et installations à vocation sportive et de loisirs, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Article UE - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

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

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article UE - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UX correspond à des espaces situés à l'Est de la voie ferrée. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques, notamment industrielles.

Article UX - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les installations au sol de production photovoltaïque
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX – 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles et commerciales autres que celles visées à l'article UX - 2

Article UX - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles et commerciales, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol

Article UX - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être

conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article UX - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

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

Article UX - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusque la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des Routes Départementales.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article UX - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UX - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UX - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'entrepôt ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UX - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux et services et jusqu'au sommet de la construction pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que pour les entrepôts.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à destination d'habitation, de bureaux et services ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale au sommet des constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que des entrepôts, ne pourra pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes

Article UX - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les bardages métalliques réfléchissants sont interdits.

3- Les toitures

Les toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux et services, doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

4- Les clôtures

Les haies végétales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 1,80 mètre (180 centimètres).

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,80 mètre (180 centimètres).

5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article UX - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Article UX - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

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

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article UX - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU est une zone insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Article AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher
- Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale instituée au titre de l'article L.123-1-5 16° alinéa, les constructions à destination d'habitation, sous réserve de respecter l'objectif de production de 20% de logements à caractère social

Dans les zones AU ou parties de zone AU concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les prescriptions indiquées dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article AU - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation .

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AU - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des Routes Départementales.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes qui pourront être implantées en limite séparative.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.
- dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des constructions, calculée par addition de l'ensemble des emprises au sol des constructions, (cf. annexe : schémas synthétiques pour méthode de calcul de l'emprise au sol des constructions) ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière

Article AU - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Article AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

1- Les constructions

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

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les fenêtres de toit pourront être admises. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter, côté rue, une pente comprise entre 30 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Côté jardin, des toitures différentes pourront être admises.

Les vérandas et les constructions annexes ne sont pas soumises à cette règle de pente de toiture.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et utiliser la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur totale (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 180 cm sur la voie publique et en limite séparative. Dans le cas de la construction d'un muret côté voie publique, sa hauteur ne pourra excéder 50 % de la hauteur totale de la clôture.

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 180 cm.

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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.

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement et par construction à usage de bureau et services.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, à ces places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 3 lots ou logements.

Article AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 5 m² d'espace collectif par lot ou logement.

Article AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non règlementé

ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUX correspond à des espaces situés à l'Est de la voie ferrée, dans la continuité au Nord d'une zone d'activités existante. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques destinée à l'implantation de bâtiments liés au domaine de l'éco-construction (savoir-faire, ingénierie, constructeurs et matériaux).

L'aménagement de cette zone devra s'opérer au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans tous les cas, il devra respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Article AUX - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les installations au sol de production photovoltaïque
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article AUX – 2
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article AUX - 2

Article AUX - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires à la gestion ou la surveillance des installations présentes dans la zone d'activités et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales liées à l'éco-construction, sous réserve qu'elles ne soient pas source de nuisances ni de pollution de l'air et du sol

Article AUX - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes de déplacements doux.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AUX - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

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

Article AUX - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'axe des voies. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Article AUX - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés : Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article AUX - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AUX - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUX - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à destination d'habitation, de bureaux et services ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que des entrepôts, ne pourra pas dépasser 10 mètres.

Article AUX - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur qui valorise l'activité écodurable du site.

2- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 1,80 mètre (180 centimètres).

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 0,4 mètre (40 centimètres). La hauteur totale de l'ensemble mur-bahut + grillage ne dépassera en aucun cas 1,8 mètres (180 centimètres)

3- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article AUX - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées. ...

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : $\frac{1}{2}$ de la surface de plancher à usage de bureau et le $\frac{1}{4}$ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Article AUX - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique doivent être préservés afin de maintenir une coupure verte (écran végétal pour l'intégration des constructions à implanter dans le secteur AUX).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Des plantations d'arbres et/ou d'arbustes devront également être effectuées en bordure des bandes réservées aux déplacements doux.

Article AUX - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU0, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, d'hébergement touristique et d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

Les opérations d'ensemble pourront y être autorisées sous réserve :

- De la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation, notamment le réseau d'assainissement collectif
- De leur intégration dans un schéma d'aménagement de la zone.

Article AU0 -1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article AU0 - 2 à article AU0 - 5

Non réglementé.

Article AU0 -6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie. La distance calculée horizontalement de tout point d'une construction jusque la limite d'emprise publique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Article AU0 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU0 - 8 à Article AU0 - 14

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones A correspondent aux espaces à dominante agricole. Le secteur Ace correspond aux espaces à dominante agricole situés à l'intérieur ou à proximité du corridor écologique formé par le ruisseau du Rabé et ses abords (corridor écologique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale)

Elles comprennent des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs A1 délimités autour des constructions ou groupes de constructions diffus liés ou non aux exploitations agricoles.
- les secteurs Ai et A1i soumis à un aléa d'inondation.

Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Dans les zones inondables figurées sur le document graphique, toutes les installations, aménagements ou constructions autres que celles autorisées sous prescriptions à l'article A-2 sont interdites.

Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A et Ace :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A1 :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau, à l'exception de gîtes ruraux.
- Les annexes à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

Occupations et utilisations du sol admises en zone Ai :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- Les bâtiments agricoles ainsi que leurs extensions et aménagements (sans changement de destination vers un usage d'habitation), sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence.

- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et sans soubassement béton (mur bahut interdit)

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence et que les projets n'entraînent pas de création de logement.
- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre sans soubassement béton (mur bahut interdit).

Occupations et utilisations du sol admises en zone A1i :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions d'habitations existantes liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence.
- Les bâtiments agricoles ainsi que leurs extensions et aménagements (sans changement de destination vers un usage d'habitation), sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence.
- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre sans soubassement béton (mur bahut interdit)

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions d'habitations existantes liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence et à condition que les projets n'entraînent pas de création de logement.
- L'extension des bâtiments agricoles ainsi que leurs aménagements (sans changement de destination vers un usage d'habitation), sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et à condition que les projets n'entraînent pas de création de logement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence et que les projets n'entraînent pas de création de logement.
- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre sans soubassement béton (mur bahut interdit).

Article A -3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Article A-5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 8 mètres de l'axe des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

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

Toute construction nouvelle devra 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 :

- 3 mètres en zone A1 et A1i
- 5 mètres en zone A, Ace et Ai.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Article A-11 : Aspect extérieur

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

1- Les constructions

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...) ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions annexes et pour les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

5- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Dans les zones A et A1, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans les zones Ai, A1i et Ace, afin de garantir d'une part la meilleure transparence hydraulique en cas d'inondation et d'autre part la libre circulation de la petite faune, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, peuvent être admises.

6- Les éléments techniques

Dans les zones Ai et A1i, les citernes à gaz seront enterrées.

Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N correspondent aux espaces à dominante naturelle. Le secteur Nce correspond aux espaces à dominante naturelle situés à l'intérieur ou à proximité du corridor écologique formé par le ruisseau du Rabé et ses abords (corridor écologique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale)

Elles comprennent des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- les secteurs N1 correspondant à des espaces à dominante naturelle proches du centre bourg et partiellement bâtis.
- le secteur Nas correspondant à un espace à dominante naturelle et à vocation d'activités sportives
- les secteurs NL correspondant aux plans d'eaux de l'ancienne gravière du lieu-dit Sabatouse ainsi qu'au lac de la Linde au lieu-dit Bourguet et à leurs abords.

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve, lorsqu'elles s'implantent dans un secteur soumis à l'aléa inondation, que le niveau du plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence et n'entraînent pas de création de logement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve, lorsqu'elles s'implantent dans un secteur soumis à l'aléa inondation, que le niveau du plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence et n'entraînent pas de création de logement

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N1 :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- l'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau, à l'exception de gîtes ruraux
- les piscines et les constructions annexes (garage, abris de jardin), à condition qu'elles soient implantées sur une unité foncière bâtie à la date d'approbation du PLU

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nce :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nas :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installation nécessaires au fonctionnement des activités sportives présentes dans la zone, sous réserve de ne pas excéder 40 m² de surface de plancher.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone NL :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- le changement de destination et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la nouvelle destination soit liée à la vocation touristique et de loisirs de la zone et que l'extension des constructions n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les aires de stationnement liées aux activités de loisirs présentes dans la zone
- les aires de jeux et de sports et les installations légères liées à la pratique d'activités de loisirs.

Article N - 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 6 mètres de l'axe des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra 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 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 6 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, hors bâtiment technique agricole, est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres dans la zone N et dans la zone N1.

Dans la zone N1, la hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 3,5 mètres dans la zone Nas et NL.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N - 11 : Aspect extérieur

Les constructions comprises dans le périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions se trouvant hors zone du périmètre de protection des Bâtiments de France doivent se conformer à la réglementation suivante :

Dans le secteur N et N1 :

1- Les constructions

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques foraines ou de bois, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Les volets en bois seront privilégiés.

4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage) ou d'exploitation forestière.

5- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Dans les zones N1, les murs de clôture en galets de rivières, briques foraines et / ou pierres de taille, devront être conservés. Seule une destruction partielle sur une longueur maximale de 8 mètres pourra être admise, à condition d'être nécessaire à l'aménagement d'un nouvel accès.

Dans le secteur Nce :

1- Les constructions

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

2- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 1,80 mètre (180 centimètres). Les murs bahuts sont interdits.

Dans le secteur Nas et NL :

1- Les constructions

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

2- Les façades

Les bardages métalliques en matériaux réfléchissants sont interdits.

3- Les ouvertures

Les volets en bois seront privilégiés.

4- Les toitures

Les toitures doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

5- Les clôtures

Les haies végétales seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 1,80 mètre (180 centimètres). Les murs bahuts sont interdits.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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 verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

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

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public).

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

LONGAGES

Surface disponible pour zones U et AU à vocation d'habitat				
	Surface totale (ha)	Surface libre à affecter (ha)	Capacité d'accueil en logements	Nombre d'habitants
U1	15,12	0,00	0	0
U2	199,62	10,33	74	148
AU, AU0	20,60	18,83	294	589
TOTAL	235,34	29,16	369	737

Prévisions avec le projet de zonage	
Population actuelle (fin 2010)	2675
Augmentation d'habitants à l'horizon 2030	737
Population totale à l'horizon 2030	3412
Nombre de création de logements 2010 - 2030	369

Objectifs de développement du SCoT à l'horizon 2030	
Population totale à l'horizon 2030 (données SCoT approuvé)	3400
Consommation d'espaces maximale pour habitat (donnée scot approuvé)	31 hectares
Objectif de densité minimale (donnée scot approuvé)	15 logts / Hectare
Soit un nombre total de logements à l'horizon 2030	400

Différence avec le Scot	Nombre d'écart de logements	-31
	Nombre d'écart d'habitants	12

Zones	Secteurs	Lieux dits	Surface totale (ha)	Surface libre à affecter (ha)	Capacité d'accueil en logements
A	A	Ouest de la commune	760,27	-	-
	A	Centre de la commune	552,20	-	-
	A	Lambert (nord commune)	57,91	-	-
	A	Bourguet	26,31	-	-
	A	La Peyonne	37,35	-	-
Total des zones A			1434,04	-	-
A1	A1	Cabessou	0,67	-	-
	A1	Cabessou	0,38	-	-
	A1	Cabessou	0,35	-	-
	A1	Cabessou	0,29	-	-
	A1	Pagnoun	0,31	-	-
	A1	Borde de Louge	0,59	-	-
	A1	Borde de Louge	0,28	-	-
	A1	Bordeneuve	0,87	-	-
	A1	Bordeneuve	0,64	-	-
	A1	Bordeneuve	1,18	-	-
	A1	Dournac	0,64	-	-
	A1	Brancho	0,85	-	-
	A1	Balas	0,31	-	-
	A1	Layrac	0,52	-	-
	A1	Layrac	0,85	-	-
	A1	La Goubenne	0,97	-	-
	A1	Luguet	0,37	-	-
	A1	Castex	0,62	-	-
	A1	Castex	1,86	-	-
	A1	Hibalau	0,46	-	-
	A1	Mauryn	2,06	-	-
	A1	Mauryn	0,26	-	-
	A1	Mauryn	0,33	-	-
	A1	Michoun	0,38	-	-
	A1	La Punto	1,29	-	-
	A1	La Punto (Chante-Crapaud)	0,33	-	-
	A1	Bourdin	0,44	-	-
	A1	Bourdin	0,25	-	-
	A1	Bourdin	0,17	-	-
	A1	Puntous	1,91	-	-
	A1	Cujieux	0,06	-	-
	A1	Cujieux	0,26	-	-
	A1	Cujieux	0,48	-	-
	A1	Gaujouse	1,77	-	-
	A1	Tourne	1,01	-	-
	A1	Tourne	0,36	-	-
	A1	Las Bourdettes	0,72	-	-
	A1	Jesus	2,15	-	-
	A1	Berdoye	0,93	-	-
	A1	Berdoye	2,10	-	-
	A1	Berdoye	0,14	-	-
	A1	Berdoye	0,30	-	-
	A1	La Barbe	0,83	-	-
	A1	La Barbe	0,75	-	-
	A1	La Barbe	0,27	-	-
	A1	La Barbe	0,84	-	-
	A1	La Linde	3,50	-	-
	A1	La Terrasse	0,45	-	-
	A1	La Tourette	0,77	-	-
	A1	Rousselis	0,43	-	-
	A1	Rousselis	0,21	-	-
	A1	Rousselis	0,33	-	-
	A1	Rousselis	0,37	-	-
	A1	Rousselis	0,27	-	-
	A1	Rousselis	1,12	-	-
	A1	Rousselis	0,68	-	-
	A1	Plaine de Pandelle	1,68	-	-
	A1	Marouet	1,29	-	-
	A1	Campariol	0,61	-	-
	A1	Las Coumes	0,43	-	-
	A1	Benech	0,80	-	-
	A1	Benech	0,81	-	-
	A1	Lambert	0,27	-	-
	A1	Lambert	1,00	-	-
	A1	Lambert	0,44	-	-
	A1	Lambert	0,29	-	-
	A1	Costes de la Tuilerie d'en Bas	0,78	-	-
	A1	Costes de la Tuilerie d'en Bas	0,60	-	-
	A1	La Peyonne	0,48	-	-
	A1	La Peyonne	0,37	-	-
	A1	Bourguet	0,03	-	-
	A1	Bourguet	0,33	-	-
	A1	Bourguet	0,12	-	-
	A1	Bourguet	0,13	-	-
	A1	Bourguet	0,10	-	-
	A1	Bourguet	0,09	-	-
	A1	Bourguet	0,07	-	-
	A1	Bourguet	0,10	-	-
	A1i	Segla	0,43	-	-
	A1i	Layrac	0,79	-	-
	A1i	La Goubenne	0,63	-	-
	A1i	Moulin d'en Haut	0,38	-	-
	A1i	Rivière d'en bas	0,17	-	-
	A1i	Luguet	0,34	-	-
	A1i	Dalaux	0,75	-	-
	A1i	Dalaux (Broucasset)	0,51	-	-
Total des zones A1 et A1i			56,36	-	-

Zones	Secteurs	Lieux dits	Surface totale (ha)	Surface libre à affecter (ha)	Capacité d'accueil en logements
Ai	Ai	Rivière de Jesus	46,97	-	-
	Ai	Jesus	18,88	-	-
	Ai	Rivière du Besson	3,05	-	-
	Ai	Rivière d'en Haut	6,07	-	-
	Ai	Rivière d'en Haut	1,35	-	-
	Ai	Hibalau / Mirgoulet / Derrière La Barthe	49,98	-	-
	Ai	Rivière d'en Bas	1,76	-	-
	Ai	Marouet	4,25	-	-
	Ai	Rivière d'en Bas / La Barthe	39,09	-	-
Total des zones Ai			171,40	-	-
Ace	Ace	Costes de la Tuilerie d'en bas	15,62	-	-
Total des zones Ace			15,62	-	-
N	N	Bourdin	1,35	-	-
	N	Segla	1,41	-	-
	N	Vallée de la Louge	130,49	-	-
	N	La Tourette / Bourguet	8,12	-	-
	N	Bourguet	2,98	-	-
	N	Les Communaux	24,13	-	-
	N	Jardin du Rabe	0,34	-	-
Total des zones N			168,82	-	-
N1	N1	Le village	0,84	-	-
	N1	Château et Prieuré	8,58	-	-
	N1	Jardin du Rabe	0,61	-	-
Total des zones N1			10,03	-	-
Nas	Nas	Sabatouse	1,06	-	-
Total des zones Nas			1,06	-	-
Nce	Nce	Sabatouse	11,07	-	-
	Nce	Rabé	24,13	-	-
Total des zones Nce			35,20	-	-
NL	NL	Sabatouse	31,83	-	-
	NL	Bourguet	6,09	-	-
Total des zones NL			37,92	-	-
Total des zones naturelles et agricoles			1930,45	-	-

Total zones U, AU, A et N2185,88

Zones	Secteurs	Lieux dits	Surface totale (ha)	Surface libre à affecter (ha)	Capacité d'accueil en logements
U1	U1	Le village	15,12	0,00	0
Total de la zone U1			15,12	0,00	0
U2	U2a	Grande pointe / Cerni	47,04	1,64	9
	U2a	Le Brouil / Le Traoucaou/Ardennes Courtes	12,85	3,23	17
	U2a	Vigne des Communaux	2,61	0,49	3
	U2a	Chemin de Carbonne / La Hariole	12,71	0,5	3
	U2a1	La Gavègue / Cujieux	13,47	1	3
	U2a1	Castex / chemin du Bois de la Pierre	15,78	0	0
	U2b	Chemin de Carbonne / Grand Vigne	43,15	0,81	9
	U2b	Jardin du Rabe / Pointe du chemin de Capens	21,75	1,36	16
	U2c	Chemin de Muret	30,26	1,3	15
Total de la zone U2			199,62	10,33	74
UX	UX	Chemin de Muret	4,23	-	-
Total de la zone UX			4,23	-	-
UE	UE	Pointe du Chemin de Sabatouse	12,10	-	-
Total de la zone UE			12,10	-	-
AU	AU	Le Brouil Traoucaou	6,40	6,00	74
	AU	Peyonne	1,48	1,40	17
	AU	Pointe du Chemin de Sabatouse	3,19	2,30	28
Total de la zone AU			11,07	9,70	119
AU0	AU0	Pointe du chemin de Capens	1,65	1,65	33
	AU0	Grand Vigne / Le Garros (Chemin du Lançon)	1,07	0,98	12
	AU0	Sabatouse	6,81	6,5	130
Total de la zone AU0			9,53	9,13	175
AUX	AUX	Chemin de Muret	3,76	-	-
Total de la zone AUX			3,76	-	-
Total des zones Urbaines et A Urbaniser du PLU			255,43	29,16	369
Dont zones à vocation principale habitat			235,34		
Dont zones à vocation principale activités			7,99		
Dont zones à vocation principale Equipements Publics			12,10		

Nombre d'habitants
0
0
17
34
5
5
6
0
19
31
30
148
-
-
-
-
148
34
57
239
66
24
260
350
-
-
737

Zones	Surfaces (Ha)	%
Zone urbaine à vocation d'habitat		
U1	15,12	1%
U2	199,62	9%
Total U	214,74	10%
Zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou commerciales		
Ux	4,23	0%
Total Ux	4,23	0%
Zone urbaine à vocation d'équipements, d'activités sportives et de loisirs		
UE	12,10	1%
Total UE	12,10	1%
Zone à urbaniser à vocation d'habitat		
AU	11,07	1%
AU0	9,53	0%
Total AU	20,60	1%
Zone à urbaniser pour les activités artisanales ou commerciales		
AUX	3,76	0%
Total AUX	3,76	0%
Zone agricole		
A	1434,04	66%
A1 et A1i	56,36	3%
Ace	15,62	1%
Ai	171,40	8%
Total A	1677,42	77%
Zone naturelle et forestière		
N	168,82	8%
N1	10,03	0%
Nas	1,06	0%
Nce	35,20	2%
NL	37,92	2%
Total N	253,03	12%
Surface totale	2186	

	Surfaces (Ha)	%
Total zones urbaines et A Urbaniser	255,43	12%
Total zones naturelles et agricoles	1930,45	88%

Zones	Surfaces (Ha)	%
Zone urbaine à vocation d'habitat		
U1	15,12	1%
U2	199,62	9%
Total U	214,74	10%
Zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou commerciales		
Ux	4,23	0%
Total Ux	4,23	0%
Zone urbaine à vocation d'équipements, d'activités sportives et de loisirs		
UE	12,10	1%
Total UE	12,10	1%
Zone à urbaniser à vocation d'habitat		
AU	11,07	1%
AU0	9,53	0%
Total AU	20,60	1%
Zone à urbaniser pour les activités artisanales ou commerciales		
AUX	3,76	0%
Total AUX	3,76	0%
Zone agricole		
A	1434,04	66%
A1 et A1i	56,36	3%
Ace	15,62	1%
Ai	171,40	8%
Total A	1677,42	77%
Zone naturelle et forestière		
N	168,82	8%
N1	10,03	0%
Nas	1,06	0%
Nce	35,20	2%
NL	37,92	2%
Total N	253,03	12%
Surface totale	2186	

	Surfaces (Ha)	%
Total zones urbaines et A Urbaniser	255,43	12%
Total zones naturelles et agricoles	1930,45	88%