



Plan local d'urbanisme

Commune de Loubens-Lauragais

Révision allégée

2_ Règlement écrit

Prescription de la révision allégée N°1: **04.12.2023**

Arrêt de la révision allégée N°1: **21.05.2024**

Approbation de la révision allégée N°1: **10.02.2025**

INTRODUCTION	3
ZONES URBAINES	5
I. LES ZONES U	6
<i>Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i>	7
Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	7
Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	7
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	8
Article 1. Volumétrie et implantation des constructions	8
Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	11
Article 4. Stationnement	12
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	13
Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées	13
Article 2 : Desserte par les réseaux	13
ZONES A URBANISER	14
II. ZONE 2AU	15
ZONES AGRICOLES	17
III. ZONE A	18
<i>Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i>	19
Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	19
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	20
Article 1. Volumétrie et implantation des constructions	20
Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	22
Article 4. Stationnement	23
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	24
Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées	24
Article 2 : Desserte par les réseaux	24
ZONES NATURELLES	25
V. ZONES N	26
<i>Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i>	27
Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	27
<i>Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i>	29
Article 1. Volumétrie et implantation des constructions	29
Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30
Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	31
Article 4. Stationnement	32
<i>Section 3 : Equipements et réseaux</i>	33
Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées	33
Article 2 : Desserte par les réseaux	33

Introduction

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UB et UC), des zones à urbaniser (2AU), des zones agricoles (A, Ae et Ap) et des zones naturelles (N, NL et Ne).

Une ou plusieurs lettres minuscules ou majuscules permettent de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11, 2° du Code de l'Urbanisme),
- les quartiers ou secteurs auxquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables (article R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Les zones U

La zone U est principalement destinée aux zones urbaines à vocation principale d'habitation. Il est distingué :

- une zone UA délimitant le centre ancien du village de Loubens-Lauragais raccordable à terme au réseau d'assainissement collectif.
Il est distingué un sous-secteur UAa du bourg ancien en assainissement autonome.
- une zone UB délimitant les quartiers d'extension récente du bourg qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense et raccordable à terme au réseau d'assainissement collectif.
- une zone UC délimitant les quartiers d'extension récente du bourg et quartiers d'En Raillac et d'Anguile en assainissement autonome.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le document graphique délimite un emplacement, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, réservé à la réalisation d'un cheminement piéton.

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

Sont autorisées sous conditions particulières, les constructions destinées à l'artisanat, **dans les zones UA, UB et UC**, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UC, l'emprise maximale des constructions devra être inférieure à 25% de l'unité foncière.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA, la hauteur maximale sous sablière des constructions, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m sur rue, ou éventuellement le niveau de la sablière du bâtiment voisin si ce dernier est supérieur à 7 m.

Dans les zones UB et UC, la hauteur maximale sous sablière des constructions, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions voisines existantes.

Les constructions seront implantées perpendiculairement ou parallèlement aux voies et emprises publiques.

Dans les zones UB et UC

Les constructions ou installations doivent être implantées à 5 m au moins par rapport à la limite avec l'espace public existant ou projeté.

Dans toutes les zones

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UA

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Si absence de construction en limite séparative, la distance par rapport à celle-ci sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

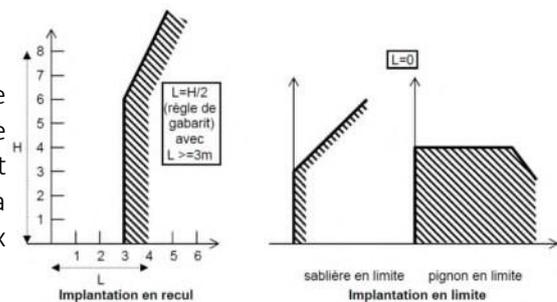
Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative à condition que la hauteur sur la limite mesurée au sommet du bâtiment ne dépasse pas 4 mètres,
- soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dans les zones UB et UC

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier disponible en Mairie.

TOITURES

Les toitures en pente doivent être en tuiles canal ou assimilées de couleur compatible avec le nuancier disponible en Mairie et leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),
- les annexes.

Le long des voies et emprises publiques

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,8 m,
Dans les zones UB et UC, la hauteur totale du mur maçonné sera limitée à une hauteur maximale de 0,9 m.

En limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,8 m,

Dans les zones UB et UC, les clôtures ne seront pas bâties. Seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm.

Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

En limite avec les zones A et N

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES

Dans la zone UB, 20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »¹.

Dans la zone UC, 40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre ».

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

¹ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Article 4. Stationnement

En zones UB et UC

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement :

- pour les véhicules motorisés : un minimum de 2 places de stationnements par logement,
- pour les deux roues :
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 9 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place) avec un minimum de 10 m²,
 - pour les constructions à destination de bureaux et de commerces de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

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

Article 2 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Dans les zones UA et UB, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans les zones UAa et UC, en l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

II. ZONE 2AU

Les zones 2AU délimitent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation mais pour lesquels l'insuffisance de la voirie ou des réseaux ne permet pas une ouverture immédiate à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone à vocation principale d'habitat se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.

ZONES 2AU

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 se fera par modification ou révision ultérieure du PLU.

Les occupations ou utilisations du sol seront autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

III. ZONE A

Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il est distingué :

- une zone Ap où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux paysagers, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- **Une zone AE afin de permettre une meilleure organisation et un développement mesuré pour une activité économique existante.**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le document graphique délimite un emplacement, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, réservé à la réalisation d'une station d'épuration.

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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,
- **en zone Ap**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **En zone AE**, les constructions, installations et aménagement nécessaires aux activités artisanales ou commerçantes.

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 50 m² de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les piscines et les annexes d'une hauteur maximale de 4m à la sablière ou l'acrotère, d'une emprise au sol inférieure à 50 m², si elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Les constructions identifiées au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou

patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone AE, l'emprise au sol et/ou la surface de plancher maximale des constructions existantes et à créées devra être inférieure ou égale à 1 000 m², en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation de la révision allégée.

Non règlementé pour les autres zones.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sous sablière des constructions à usage d'habitation, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

En zone AE, En zone AE, la hauteur maximale sous sablière et acrotère de toute construction, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum :

- à 75 m de l'axe de la RD 826,
- à 5 m au moins par rapport à la limite avec l'espace public existant ou projeté.

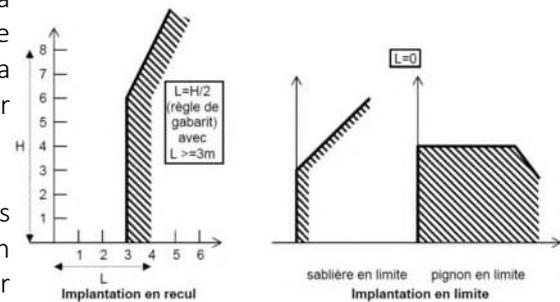
Dans le cas d'une adaptation, réfection, d'un changement de destination ou de l'extension de constructions existantes, les constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.



Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En zone AE, la distance entre deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier disponible en Mairie.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures en pente doivent être en tuiles canal ou assimilées de couleur compatible avec le nuancier disponible en Mairie et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :
 - des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
 - les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),
 - les annexes.

CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

Pour le secteur AE : La conservation des haies bordant la parcelle est imposée puisque ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction et ils concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue. Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront constituées d'une haie végétale d'essences mélangées et locales éventuellement doublée d'un grillage.

DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES

Dans la zone AE, 20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »².

Pour les autres zones : 50% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre ».

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

² Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU
RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Article 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Article 2 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être doté d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V. ZONES N

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué :

- une zone Ne, délimitant le centre équestre existant qui a également une vocation social (accueil de jeunes mineurs en difficulté),
- une zone NL, délimitant les secteurs dédiés aux activités sportives ou de loisirs,
- une zone Nzh où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de protection de zones humides.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Le document graphique délimite un emplacement, au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, réservé à la réalisation d'un cheminement piéton.

Article 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, 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.

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 50 m² de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les piscines et les annexes d'une hauteur maximale de 4m à la sablière ou l'acrotère, d'une emprise au sol inférieure à 50 m², si elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs de la zone dans la zone NL.

Sont autorisées, sous réserve d'être directement liés à la vocation équestre du site, les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'habitation dans la zone Ne.

En zone Nzh, toute construction ou usage ou affectation des sols est interdite à l'exception des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans les territoires concernés par un risque inondation connu (zone hachurée bleue sur le document graphique) :

- il est interdit :
 - la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en
 - œuvre des aménagements et constructions autorisés,
 - le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
 - la création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
 - les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),

- les occupations et utilisations du sol autorisées devront :
 - en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2,50m au-dessus du terrain naturel)
 - en aléa moyen ou faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau de refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher
 - +1 m ou +0,5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible. De plus les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine.
 - Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone NL, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 15% du terrain d'assiette du projet.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale sous sablière des constructions à usage d'habitation, de commerces ou bureaux, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 7 m.

En zone NL, la hauteur maximale sous sablière de toute construction, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, ne peut excéder 4 m.

En zone Ne, la hauteur maximale sous sablière de toute construction, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, peut être égale à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées au minimum :

- à 75 m de l'axe de la RD 826,
- à 5 m au moins par rapport à la limite avec l'espace public existant ou projeté.

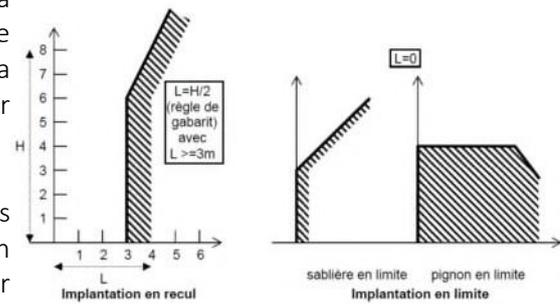
Dans le cas d'une adaptation, réfection, d'un changement de destination ou de l'extension de constructions existantes, les constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.



Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale comptée horizontalement de tout point entre deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

La couleur des façades et des menuiseries doit respecter le nuancier disponible en Mairie.

TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures en pente doivent être en tuiles canal ou assimilées de couleur compatible avec le nuancier disponible en Mairie et leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures terrasses non végétalisées et les toitures à un pan ne seront autorisées que pour réaliser :
 - des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
 - les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, apenti, ...),
 - les annexes.

CLOTURES

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en grillage et doublées de haies d'essences mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO- AMENAGEABLES

50% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »³.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

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

³ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

Article 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Article 2 : Desserte par les réseaux

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

EAU POTABLE

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être doté d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux doivent être enterrés.

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.