

Liste des modifications

1ère révision du PLU approuvée le 07/09/2006

règlement initial

1ère modification approuvée le 27/10/2011

diminution de la surface minimale des parcelles, correction d'une erreur de cadastre et reclassement de la parcelle 272 de UB en A, déplacement d'un ER

impact : règlement écrit articles 5 des zones U, AU, A et N, extraits du règlement graphique²

1ère révision simplifiée approuvée le 27/10/2011

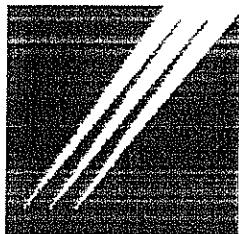
création d'un camping, reclassement de la parcelle de A en UI

impact : règlement écrit article U1, extrait du règlement graphique

2ème révision simplifiée approuvée le 27/10/2011

division de la parcelle 295, reclassement en zone UB

impact : extrait du document graphique



HAUTE GARONNE POINTIS DE RIVIERE

Conduite d'étude :

DDE/SAU
Haute-Garonne

Cité administrative
31074 Toulouse Cx

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre



AMENA-Etudes
ZA de Montredon
3, rue d'Apollo
31240 L'Union

REVISION N° 1

POS approuvé le 6/09/90

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

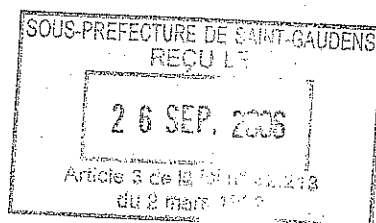
VISA

Date

Le Maire

REGLEMENT

3



SOMMAIRE

ZONE U	P. 3
ZONE AU	P. 8
ZONE A	P. 13
ZONE N	P. 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

UA : secteur correspondant aux noyaux historiques, c'est à dire aux cœurs de village ancien (Pointis et Le Brocas), constitués essentiellement de bâtis vernaculaires (*représentatifs de l'architecture traditionnelle locale*). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.

UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits sur les limites séparatives. Cette zone comprend un secteur UBa.

RAPPELS

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

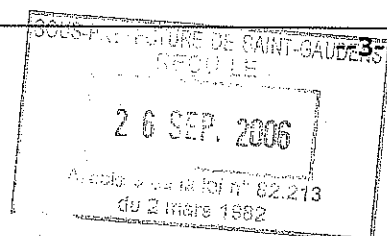
ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions à destination :

- D'industrie et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les exhaussements et affouillements de sol.

2- **Dans le secteur UBa**, sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;



- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Agricole et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- Les installations classées ;
- D'équipement publics et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les exhaussements et affouillements de sol.

3- Dans le secteur UI, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires et liées à la création d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs.
règlement "1ère révision simplifiée" 27/10/2007

3-

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée ;
- Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection autour du captage d'eau potable, l'assainissement autonome devra se faire par tranchées filtrantes ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

3 – Eaux pluviales

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

4 – Réseaux divers

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle au réseau électrique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **Secteur UA** : la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles sans pouvoir être inférieure à 300 m² ;
- **Secteur UB** : la taille des terrains devra être d'au moins **1000 m²** en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et d'au moins **2000 m²** en cas de rejet dans le milieu superficiel ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

règlement "1ère modification" 27/10/2011

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

- 1- Dans le secteur UA**, toute construction ou installation peut être implantée à l'alignement des voies ;
- 2- Dans le secteur UB**, toute construction ou installation doit être implantée à 6 m au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer ;
- 3- Une implantation différente peut être admise :**
 - Pour combler ou compléter un alignement existant ;
 - En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitations ;
 - Pour les aménagements et extensions 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 publics ;
 - Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- **Secteur UA** : la hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 12m ;

- **Secteur UB** : la hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- **Secteur UBa** : les constructions doivent être de plain pied sans pouvoir excéder 6m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les extensions ou les travaux de remplacement à l'identique des couvertures sont autorisés pour les constructions existantes dont la toiture est de type ardoise ou tuile plate ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **Dans le secteur UA**, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- **Dans le secteur UB**, il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques. Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Secteur UA** : non réglementé
- **Secteur UB** : le COS est fixé à 0,20 en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et à 0,12 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel ;
- **Secteur UBa** : le COS est fixé à 0,025 ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**CARACTERE DE LA ZONE**

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur AU0 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU

RAPPELS

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans le secteur AU, sont interdites les constructions à destination :

- D'industrie et leurs annexes ;
- Agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ;

2- Dans le secteur AU0, sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les installations classées ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;

- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ;

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés.

1- Secteur AU :

- Les occupations et utilisations du sol admises sont autorisées sous réserve que les différents réseaux nécessaires (voirie, eau, électricité et, le cas échéant assainissement) existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter ;
- L'urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une seule opération d'ensemble ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;
- **Dans le secteur AU0**, les créations d'habitation ou d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de constructions existantes ;

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs les installations individuelles devront être conformes aux préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome annexée au présent dossier de PLU. Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourra éventuellement être toléré. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra proposer et prouver que le système d'assainissement autonome envisagé ne pose aucun problème au regard de l'hygiène et de la salubrité publique ;
- La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

3 - Eaux pluviales

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

4 - Réseaux divers

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des terrains devra être d'au moins **1000 m²** en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et d'au moins **2000 m²** en cas de rejet dans le milieu superficiel. En cas d'assainissement autonome regroupé, ces tailles minimum pourront être réduites en accord avec la DDASS ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

règlement "1ère modification" 27/10/2011

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

1 - Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;

2 - Des implantations autres sont possibles :

- Par rapport à la voirie interne de lotissements ;
- Pour les modifications de constructions existantes ;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les extensions ou les travaux de remplacement à l'identique des couvertures sont autorisés pour les constructions existantes dont la toiture est de type ardoise ou tuile plate ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques. Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,20 en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et à 0,12 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel. En cas d'assainissement autonome regroupé, ce COS pourra être augmenté en accord avec la DDASS ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

○○○

CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.

RAPPELS

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- D'équipement public et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes.
- **Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN) sont interdites :
 - Les constructions neuves en zones d'aléa moyen à fort ;
 - Les constructions neuves à usage de logement et de bâtiment d'élevage en zone d'aléa faible.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :
 - *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
 - *Zone d'aléa faible* : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
- Les constructions à destination d'habitation, les bâtiments d'activités y compris les installations classées, les annexes, extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils ont pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les logements des exploitants sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 50m de ceux-ci ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 50m) des bâtiments existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être d'au moins **1000 m²** en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et d'au moins **2000 m²** en cas de rejet dans le milieu superficiel ;

règlement "1ère modification" 27/10/2011

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1 - L'implantation des constructions devra se faire :**

- A une distance minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A645. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non

plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;

- A une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise des autres voies

2 - Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

1- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- **Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique, les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) dans les zones d'aléas fort et moyen et au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible ;
- **Reste de la zone** : non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;

- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

1 - Constructions à usage d'habitation :

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les extensions ou les travaux de remplacement à l'identique des couvertures sont autorisés pour les constructions existantes dont la toiture est de type ardoise ou tuile plate ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m.

2 - Bâtiments techniques :

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques de ciment, bardages...) est interdit ;
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de risques naturels. La zone comprend un secteur NI où sont autorisées les occupations et utilisations du sol à vocation de sports et loisirs.

RAPPELS

- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan ;*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans le secteur N, sont interdites les constructions à destination :

- D'hôtellerie et leurs annexes ;
- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Agricole et leurs annexes ;
- Les installations classées ;
- D'équipement publics et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les garages collectifs de caravanes.

2- Dans le secteur NI, sont interdites les constructions à destination :

- D'habitation et leurs annexes ;
- D'hôtellerie et leurs annexes ;

- De commerce et leurs annexes ;
- De bureaux ou services et leurs annexes ;
- D'industrie et leurs annexes ;
- D'artisanat et leurs annexes ;
- D'entrepôts et leurs annexes ;
- Agricole et leurs annexes ;
- Forestier et leurs annexes ;
- Les changements de destination ;
- Les installations classées ;
- D'équipement publics et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes.

3- Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DIREN) sont interdites :

- Les constructions neuves

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Dans les périmètres identifiés par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur le classement sonore des infrastructures terrestres (100m de part et d'autre de l'axe de l'A645), les constructions autorisées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 Janvier 1995 ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les changements de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- **Dans le secteur N**, les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- **Dans le secteur NI**, les occupations et utilisations du sol à vocation de sports et loisirs sont autorisées ;
- **Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en

l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :

- *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
- *Zone d'aléa faible* : les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

2 - Assainissement

- La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant ;
- Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection autour du captage d'eau potable, l'assainissement autonome devra se faire par tranchées filtrantes ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être d'au moins **1000 m²** en cas d'assainissement par tranchées filtrantes et d'au moins **2000 m²** en cas de rejet dans le milieu superficiel ;

règlement "1ère modification" 27/10/2011

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

1 - L'implantation des constructions devra se faire :

- A une distance minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A645. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- A une distance minimum de 6 m de la limite d'emprise des autres voies ;

2 - Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

1- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

2- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les extensions ou les travaux de remplacement à l'identique des couvertures sont autorisés pour les constructions existantes dont la toiture est de type ardoise ou tuile plate ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra excéder 2m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

