

HAUTE GARONNE SAUVETERRE DE COMMINGES

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA

3, rue d'Apollo
31240 - L' UNION
05-61-99-82-08

1ère REVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL DU ... 27/03/12 ...

Exécutoire le :

27 AVR. 2012

REGLEMENT, Pièce écrite

3.1

SOMMAIRE

ZONE UA	P. 3
ZONE UB	P. 7
ZONE UP	P. 11
ZONE AU	P. 14
ZONE AU0	P. 18
ZONE A	P. 20
ZONE N	P. 24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

000

CARACTERE DE LA ZONE

Cœur de village où les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies.
Dans cette zone le tissu existant est pérennisé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage forestier ;
- 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 dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments implantés dans un emplacement réservé ou si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement;

ARTICLE UA 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 et forestières sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments existants;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- 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 ;
- Dans les secteurs potentiellement inondables (tramé sur les documents graphiques), les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sol et d'être implantées sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;

ARTICLE UA 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 UA 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

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. 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 UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Il n'est pas fixé de taille de parcelles minimum mais une superficie de terrain d'un seul tenant de 300m² minimum devra être réservée à l'assainissement autonome ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination ;

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

1 - Toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

2 - Une implantation différente peut être admise :

- Pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;
- Pour compléter ou combler un alignement existant ;
- Lorsque l'implantation à l'alignement est rendue impossible du fait de raisons techniques liées à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, à l'existence d'une servitude...;

- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Si ce n'est pas le cas, le retrait par rapport à la ou aux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
- Les piscines devront être implantées à 1m minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres ;
- Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition de plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, pour les garages, abris de jardin... ainsi que pour les bâtiments et ouvrages techniques d'intérêt public.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé. Les constructions situés à l'angle de 2 rues d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 10 m à l'égout ou à l'acrotère et de 2 niveaux sur rez-de-chaussée ;
- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que

la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,35 ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat récent de Sauveterre de C. Il s'agit généralement d'un tissu urbain de type pavillonnaire aéré.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage forestier ;
- 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 dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- Les exhaussements et affouillements du sol ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments implantés dans un emplacement réservé ou si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifée illégalement;

ARTICLE UB 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 et forestières sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments existants;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- 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 ;
- Dans les secteurs potentiellement inondables (tracé sur les documents graphiques), les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sol et d'être implantées sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;

ARTICLE UB 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 UB 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

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs les installations individuelles devront être compatibles avec les préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) 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 ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. 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 UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles. La superficie minimale est fixée à 1000m² lorsque le terrain peut être assaini par tranchées filtrantes et à 1500m² lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique superficiel ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination ;

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

- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de :

- * 15 m par rapport à l'axe des Routes Départementales;
- * 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;
- Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - * Lorsqu'il s'agit de compléter ou de combler un alignement de façades existant ;
 - * Pour les aménagements, extensions, création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) ou reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

1 - Les constructions peuvent être implantées :

En ordre semi-continu (sur 1 limite séparative latérale) ou discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait par rapport à la ou les limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

2 - Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- 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 ;
- Les piscines devront être implantées à 1 m minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions autorisées est de 7m à l'égout et de 1 niveau sur rez-de-chaussée. Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit.

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 – Constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place.

2 - Bureaux :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

4 - Autres constructions

Pour les autres types de constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la règle applicable aux constructions les plus similaires tel qu'énoncé ci-dessus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'extension de l'urbanisation, dédiée aux équipements publics.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires aux équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;

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

Néant

ARTICLE UP 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 UP 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

- Toute construction le nécessitant 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 ;

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. 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

Les réseaux d'électricité seront traités en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles. La superficie minimale est fixée à 1000m² lorsque le terrain peut être assaini par tranchées filtrantes et à 1500m² lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique superficiel ;

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

1 - Toute construction ou installation doit être implantée en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

2 - Une implantation différente peut être admise :

Pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

ARTICLE UP 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 :

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres ;

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'équipement public, la hauteur maximale est de 10 m à l'acrotère ;
- Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements ;
- Les espaces libres seront traités en espaces verts et les abords des constructions en jardin paysager.
- Des haies vives devront être plantées le long des limites séparatives contiguës aux zones d'habitat ;

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

000

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.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- 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 dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, à l'exception des containers de récupération de verre, plastique, papier...
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente de matériaux et de pièces détachées de récupération ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments implantés dans un emplacement réservé ou si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement;

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

- L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone ;
- Les constructions autorisées devront respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir pièce 2.2) ;
- Les installations classées et 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 ;
- 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 sont autorisés sous réserve d'être nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ;

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 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 AU 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

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Par ailleurs les installations individuelles devront être compatibles avec les préconisations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) 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 ;

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. 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 suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles. La superficie minimale est fixée à 1000m² lorsque le terrain peut être assaini par tranchées filtrantes et à 1500m² lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique superficiel ;

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;
- 2 - Une implantation différente peut être admise :
 - Par rapport à la voirie interne des lotissements ;

- Pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

ARTICLE AU 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 :

- 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 ;
- Pour les annexes isolées qui peuvent être implantées en limite séparative si elles n'excèdent pas 4 m au faitage et 5 m de longueur construite sur cette limite ;
- Les piscines devront être implantées à 1 m minimum des limites séparatives (distance comptée à partir du bassin).

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres ;
- Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur maximale est de 7 m à l'égout et d'1 niveau sur rez-de-chaussée ;
- Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur maximale est de 7 m ;
- Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faitage ;

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit.

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place. Il sera en outre exigé 0,5 places de stationnement public par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette. Cependant, conformément à l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2 - Bureaux :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 - Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

4 - Autres constructions

Pour les autres types de constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la règle applicable aux constructions les plus similaires tel qu'énoncé ci-dessus.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,25 ;

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

◇◇◇

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à moyen ou long termes. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou la révision du PLU. Cette zone comprend un secteur AUt0 susceptible de voir redémarrer une activité touristique.

ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0 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 ;

ARTICLE AU0 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

ARTICLE AU0 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU0 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU0 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU011 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé

ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

000

CARACTERE DE LA ZONE

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris, sous conditions, le logement de l'exploitant ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières;

2. La création de centrale (champs) de panneaux photovoltaïques implantés au sol est interdite.

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

- 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 si elles ont pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être implantées sur la même unité foncière et à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation sauf cas exceptionnel liés notamment à la topographie de l'unité foncière ;
- Les bâtiments techniques à couverture en panneaux photovoltaïques intégrés sont autorisés sous réserve d'être nécessaire et lié à l'activité agricole, d'être implanté à plus de 100m de toute habitation de tiers et que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Toute construction autorisée à l'article A1 ci-dessus doit se faire sur des terrains dont la cote est à plus de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- 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 à l'identique après sinistre des bâtiments implantés dans un emplacement réservé ou si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement;
- Dans les secteurs potentiellement inondables (tracé sur les documents graphiques), les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sol et d'être implantées sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection réglementaire de la source de Boucou et du puits de Lézan (voir pièce 4.2.4 du PLU), les constructions devront être compatibles avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2003 (voir pièce 4.4 du PLU) ;

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

- 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 toute construction 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 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 suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles. La superficie minimale est fixée à 1000m² lorsque le terrain peut être assaini par tranchées filtrantes et à 1500m² lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique superficiel ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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 15 m par rapport à l'axe des routes départementales ;
- A une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe 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) : la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 m;

2- Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

3- 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, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

4- Toute construction devra être implantée à 20m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères ;

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations agricoles ou d'intérêt général (pylônes...).
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les éléments de superstructures type silos, cheminées...
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 7 m à l'égout et d'1 niveau sur rez-de-chaussée ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;
- Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;

- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;

Les bâtiments d'exploitation agricole :

- Ces bâtiments devront présenter un aspect architectural satisfaisant. Ils doivent en particulier, ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer ;
- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois 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 ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée.

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

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue et décrite dans les plans du projet de construction ;

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 particulière 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Cette zone comprend un secteur Ni inondable ou marécageux, un secteur Npi protégé pour des raisons paysagères et de risque d'inondation et un secteur Nr inconstructible du fait de l'existence d'un risque de pollution.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Secteur N, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière y compris le logement de l'exploitant ;
- Des exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières ou nécessaire au maintien et au développement de l'activité forestière ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toutes constructions sur les terrains dont la cote NGF est inférieure à 1 mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau de l'Arrieu-sec ;

2- Secteur Nh sont interdites les occupations et utilisations du sol à destination :

- Agricole, 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 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.

3- Dans le secteur Npi, toute construction nouvelle est interdite y compris la création d'annexes aux constructions existantes ;

4- Dans les secteurs Ni et Nr : toute construction est interdite ;

5- Aucune construction ne sera autorisée dans les **périmètres de protection rapprochée** des sources de Lézan et de Boucou ; de même ne peuvent y être admises les installations d'ouvrages de transport, de canalisation ou de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques ou d'eaux usées, excepté la conduite d'eaux pluviales de Gège.

ARTICLE N 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 ;
- **Dans le secteur Nh** : les extensions et créations d'annexes aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;

- Les changements de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial sont autorisés, y compris pour un usage d'habitation, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;
- 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 Npi, les extensions aux constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, de rester compatibles avec le milieu environnant et de ne pas entraîner de dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens ;
- Dans les secteurs potentiellement inondables (tracé sur les documents graphiques), les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas comporter de sous-sol et d'être implantées sur des terrains dont la cote est à moins de 1m de la cote de la crête de berge des ruisseaux ;
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection réglementaire de la source de Boucou et du puits de Lézan (voir pièce 4.2.4 du PLU), les constructions devront être compatibles avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2003 (voir pièce 4.4 du PLU) ;

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 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 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

- 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 ;
- 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 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 suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles. La superficie minimale est fixée à 1000m² lorsque le terrain peut être assaini par tranchées filtrantes et à 1500m² lorsque le terrain est assaini par rejet dans le milieu hydraulique superficiel ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire;

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 15 m par rapport à l'axe des routes départementales ;
- A une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe 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) : la distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 3 m;

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, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

3 - Toute construction devra être implantée à 20m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mère ;

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est de 7 m à l'égout et d'1 niveau sur rez-de-chaussée ;
- Toutefois, la reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone pourra être admise sauf contraintes architecturales ou d'environnement ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faîtage ;

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales;
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux de nature à ne pas porter atteintes aux constructions avoisinantes ;
- L'emploi à nu de matériaux tels que briques creuses, agglomérés non parementés, plaques de béton brut ... est interdit.
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
- Le matériau utilisé pour la toiture pourra indifféremment être similaire à l'ardoise ou à la tuile, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et environnantes, et à condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;

ARTICLE N 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 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. En cas de constructions, elle devra être décrite dans le volet paysager du permis de construire ;

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé