



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

THIL

5 – REGLEMENT

5.2 – PIECES ECRITES

Exécutaire depuis le
26 JUIN 2013

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
15 novembre 2010	8 février 2013	12 mars 2013	3 juin 2013

Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d'application territorial	2
Article 2 – Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3 - Division du territoire en zones	2
Article 4 - Adaptations mineures.....	4
Article 5 – Equipements Collectifs	4
Article 6 – Eléments de paysage	4
Article 7 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	4
Article 8 – Définitions et recommandations	5
zone UA	10
zone UB	15
zone UC	21
Zone UE.....	27
zone N.....	31
zone A.....	35

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Thil.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9**, **L.111-10**, **L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

③ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, trois servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **espaces boisés classés** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme) ;
- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme ;

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant à une zone de centre village (bâti dense et à l'alignement, immeubles de R+1 en moyenne).
- **La zone UB**, correspondant à une zone d'extension du village (constructions de type pavillonnaire), comprenant le secteur suivant :
 - **UBa** : secteur pavillonnaire moins dense et hameau de Sabathérat.
- **La zone UC**, correspondant aux quartiers pavillonnaires et hameaux non raccordés à l'assainissement collectif et comprenant le secteur suivant.
- **La zone UE**, correspondant à une zone d'équipements publics.

3-2 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant les secteurs suivants :
 - **Nh**, secteur où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

3-3 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre A**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

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

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

ARTICLE 6 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.123-1-5, R.123-11, R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

① LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

② LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit, notamment le long de la RD1, sont soumis à des normes d'isolation acoustique

ARTICLE 8 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

8.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

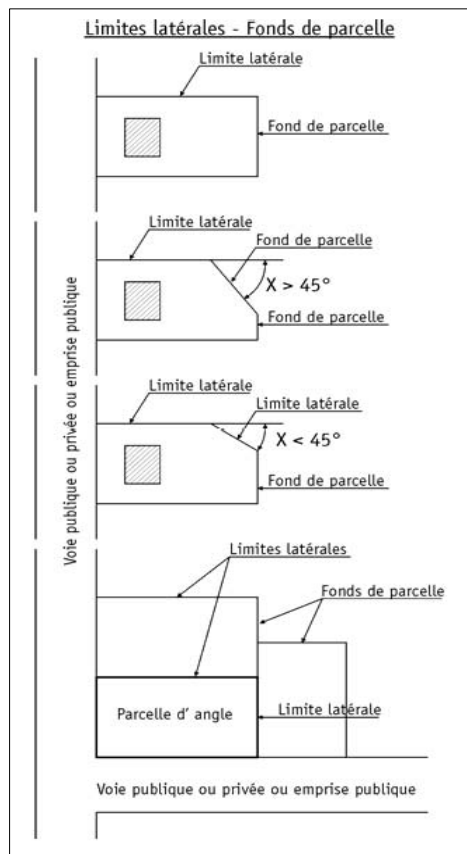
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

8.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".



Les « limites de fond de parcelle » : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celle-ci et présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques constituent donc les limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

8.3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.), SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

I - Définition du C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m^2 de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m^2 de terrain (article R.123-22 Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

II - Définition de la S.H.O.N. (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux,

à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R111-18-2, R111-18-6 ou aux articles R111-18-8 et R111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

III - Application du C.O.S.

« Le coefficient d'occupation du sol » (C.O.S.), qui détermine la densité de construction, admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).

IV - Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol. Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

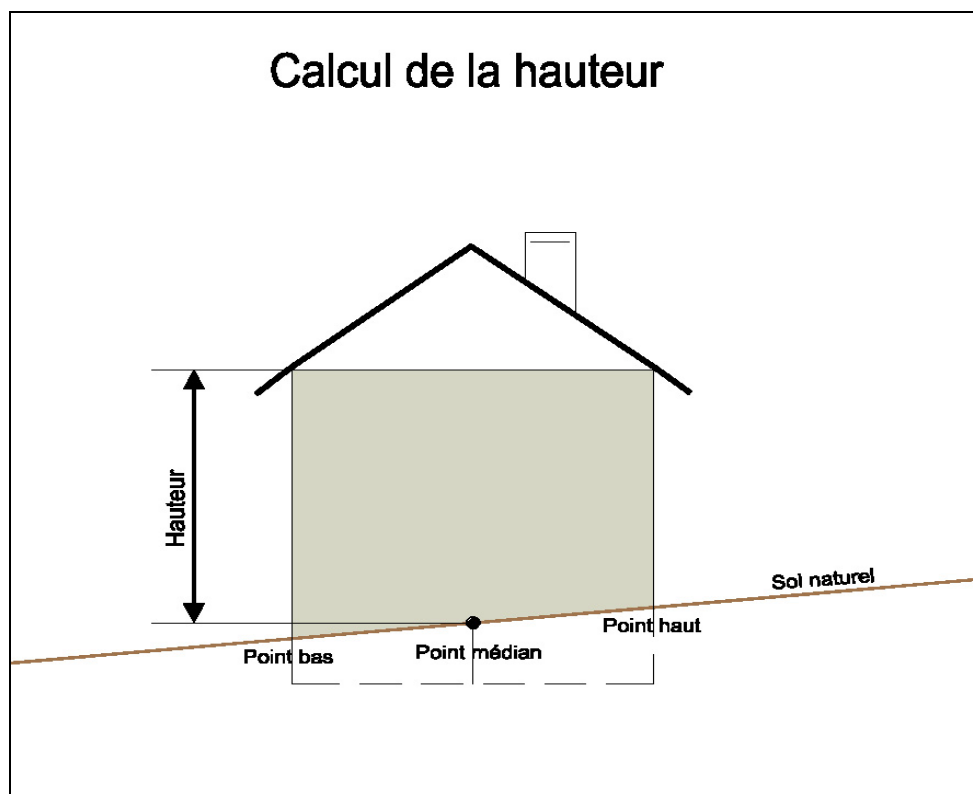
- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

8.4 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet et la sablière.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Cas des terrains en pente (pente moyenne supérieure ou égale à 5%) : Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du sol naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

8.5 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

8.6 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres ;
 - Largeur : 2 mètres ;
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

8.7 - ENTREE CHARRETIERE

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

8.8 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée du centre village. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement en ordre continu ou discontinu. Elle abrite des fonctions urbaines variées (habitat, équipements publics, commerces et services).

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les panneaux photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
- 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes repérées au document graphique par un pointillé.

Le long des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en façade sur voie doivent être implantées sur les limites séparatives si la largeur de la façade est inférieure à 12 mètres.

Si la largeur de la façade de la construction est supérieure à 12 mètres et/ou dans le cas de constructions n'ayant pas leur façade sur voie, elles devront être implantées sur une au moins des limites séparatives. Si la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives, elle devra observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres des espaces boisés

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser R+1, avec un maximum de 7,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 - CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,80 mètre.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Est exigée :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée des quartiers pavillonnaires en périphérie du centre village et sur le Sabathérat. Les constructions sont, pour la plupart, implantées en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur :

- UBa, correspondant à des quartiers pavillonnaires moins denses.

ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UB2 ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à conditions qu'elles respectent les orientations d'aménagement du P.L.U. ;
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les panneaux photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout nouvel accès individuel sur la RD1 est interdit.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
- 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

– Dans tous les secteurs :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la route départementale N°1 ;
- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°58.

– Secteur UB :

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit observer un retrait de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

– Secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – CAS GENERAL

- Secteur UB :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, elles devront observer un retrait de au moins égal à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

- Secteur UBa :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - EXCEPTIONS

La hauteur des constructions sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement.

Au delà de cette bande, une ou plusieurs annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées en limites séparatives ne dépasse pas 8 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres des espaces boisés

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 - CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,8 mètre.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Sont exigées :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON ;

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET DE COMMERCE

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,40.

Le C.O.S. du secteur UBa est fixé à 0,25.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée des quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.

ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UC2 ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement du P.L.U. ;
- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les panneaux photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ;
- les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 8 mètres pour les voies en impasse ;
- 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 10 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 000 m².

Pour les constructions existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes à l'habitat (garages, piscines, abris de jardin) à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD58.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - EXCEPTIONS

La hauteur des constructions sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement.

Au delà de cette bande, une ou plusieurs annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées en limites séparatives ne dépasse pas 8 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres des espaces boisés

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 - CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,60 mètre.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Sont exigées :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SHON.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET DE COMMERCE

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone UC est fixé à 0,25 pour les terrains raccordés à l'assainissement collectif et à 0,10 pour ceux qui n'y sont pas raccordés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La Zone UE est constituée des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite d'une augmentation de 30% de la Surface Hors Œuvre Brute en place à l'approbation du PLU, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt collectif.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions voisines ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants ;
- pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N, secteur correspondant à des zones de risques ou de protection stricte des paysages et des espaces boisés ;
- Nh, secteur correspondant à de l'habitat diffus dans des zones faiblement équipées.

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans tous les secteurs :
 - les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le secteur Nh :
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface hors œuvre brute en place à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - le changement de destination des constructions à condition qu'il soit à usage d'habitat et qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
 - les panneaux photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des constructions ;
 - les annexes des constructions d'habitation existantes.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 000 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - CAS GENERAL**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la route départementale N°1.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°58.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres des espaces boisés

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol sera au plus égale à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

Dans le secteur Nh, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES CHATEAUX DE « LAGAILLARDE », DE « MARNAC », DE « MOUILLAS » ET DE « L'ARSENE »

Tous les travaux exécutés sur les sites (bâtiments et domaine) qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.2 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.4 - CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,80 mètre.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune.

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (la zone inondable est reportée en annexe du P.L.U.). Dans la zone inondable, toutes les constructions et installations sont soumises aux conditions suivantes :
 - ⇒ le plancher bas des habitations liées à l'activité agricole doit-être situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ou à un mètre au-dessus du terrain naturel,
 - ⇒ les bâtiments agricoles doivent être implantés dans le sens de l'écoulement des eaux,
 - ⇒ les sous-sols sont interdits,
 - ⇒ les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage agricole ou liées aux activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient localisées à proximité du siège de l'exploitation agricole (dans un rayon de 100 mètres environ) ;
- les panneaux photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés à la toiture des bâtiments à usage agricole ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres.

Tout nouvel accès individuel sur la RD1 est interdit.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, 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.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la route départementale N°1.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la route départementale N°58.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des ruisseaux, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 m depuis le haut des berges.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 mètres des espaces boisés

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et la sablière.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les autres toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3 - CLOTURES

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,80 mètre.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.