

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Commune de Fraïsse sur Agout



P2 : Règlement modifié

PLU approuvé par DCM du 6 août 2007

Révisions simplifiées 1, 2, 3 par DCM du 21/09/2009

Modification 1 par DCM du 27/02/2013

Modification simplifiée 1 par DCM du 14/12/2017

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
ZONE U1	7
ZONE U2	11
ZONE UL	16
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	19
ZONE AU	20
ZONE AUo	25
ZONE AUxo.....	27
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
ZONE A	29
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	33
ZONE N	34
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	40

TITRE -I-

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRAÏSSE-SUR-AGOUT.

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 concerné :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111.2 : salubrité et sécurité publique ;
- R 111.3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R 111.4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R 111.14.2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R 111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R 111.21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

2 - Les articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L 111.10, L 421.3, L 421.5.

3 - L'article L 421.4 relatif aux opérations d'utilité publique.

4 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Il comporte également les emplacements réservés, les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, et aux installations d'intérêt général sont repérés et répertoriés sur les documents graphiques, et répertoriés dans une liste figurant à la fin du présent règlement d'urbanisme.

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, et comprennent :

- la zone U1 avec le secteur U1h,
- la zone U2 avec le secteur U2s,
- la zone UL.

2 - Les ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 3, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par les lettres AU, et comprennent :

- la zone AU,
- la zone AUo,
- la zone AUxo.

3 - Les ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N avec les secteurs N1, N2, N2h, Nh, NA, NAL, NL, NLc, NLc1, Ne, Nn, Npp et Nps.

4 - Les ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5, sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A, et comprennent :

- la zone A avec le secteur AL.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures - Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

1 - Reconstruction après sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Outre les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 6 - ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres (suppression du régime d'autorisation au 01/10/2007).

T I T R E - II -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Z O N E U1

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U1 correspond principalement aux bourgs et hameaux anciens à vocation d'habitat, de services et de commerces.

L'ensemble de la zone U1 est équipé par les réseaux.

La zone U1 comprend un secteur :

U1h : Secteurs correspondant aux hameaux anciens équipés par les réseaux en assainissement collectif.

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2** - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3** - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U1 - 2,
- 4** - Les constructions destinées au stationnement,
- 5** - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- 6** - Les installations classées soumises à autorisation,
- 7** - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 8** - Le stationnement des caravanes isolées autre que celui énoncé à l'article U1 - 2,
- 9** - Les garages collectifs de caravanes autres que ceux énoncés à l'article U1 - 2,
- 10** - Les dépôts de véhicules,
- 11** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 12** - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 13** - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 14** - **Dans le secteur inondable** repéré au document graphique selon la légende, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur.

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2** - L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou non, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- 3** - Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail.
- 4** - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5** - Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse de plus de 200 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

2.1.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

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

2.2 - Eaux pluviales :

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au niveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE U1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit au même recul des constructions existantes limitrophes.

2 - En cas de construction existante à l'alignement, une construction à l'arrière est possible.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque la largeur de façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction se fera sur une seule limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

2 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes.

2 - Dans le secteur U1h :

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres, ou au plus la hauteur des constructions existantes limitrophes.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

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

Les éléments architecturaux existants sur les bâtiments : bardeaux d'ardoises en façades, encadrement d'ouvertures, chaînes d'angles, bandeaux, corniches et les éléments décoratifs seront conservés.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire.

La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets.

4 - Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente adaptée au matériau utilisé.

5 - Les vérandas devront faire l'objet d'une recherche d'intégration afin de ne pas dénaturer le caractère du bâti ancien. Le projet devra être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et justifiant son intégration dans le site.

6 - Les cheminées (conduits et chapeautages) : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

7 - La mise en place de panneaux solaires devra être justifiée quant à leur intégration, et en compatibilité avec le milieu environnant.

8 - Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale des clôtures bâties est limitée à 1 mètre.

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Pour les habitations nouvelles : il est exigé 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE U1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Néant

2 - Espaces verts - Plantations :

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

ARTICLE U1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Z O N E U2

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U2 regroupe divers secteurs urbanisés.

Ces secteurs à vocation principale d'habitat correspondent au développement urbain situé en périphérie des bourgs anciens et en continuité des hameaux.

Un secteur a été délimité :

U2s : Secteur lié aux équipements sportifs.

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1** - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2** - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3** - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- 4** - Les constructions destinées au stationnement,
- 5** - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- 6** - Les installations classées soumises à autorisation,
- 7** - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 8** - Le stationnement des caravanes isolées autre que celui énoncé à l'article U2 - 2,
- 9** - Les garages collectifs de caravanes autres que ceux énoncés à l'article U2 - 2,
- 10** - Les dépôts de véhicules,
- 11** - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 12** - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 13** - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 14** - **Dans le secteur inondable** repéré au document graphique selon la légende, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur.

ARTICLE U2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1** - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2** - L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou non, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- 3** - Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.
- 4** - Les entrepôts, s'ils sont liés au commerce de détail.
- 5** - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 6** - Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.
- 7 - Dans le secteur U2s :**
Les équipements collectifs ne seront autorisés que s'ils sont destinés au sport et aux loisirs.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 8 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse de plus de 200 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE U2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

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

2.2 - Eaux pluviales :

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 - Téléphone

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux,
- 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite ;
- La hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faîtage, sachant que l'implantation en limite ne sera admise que dans les deux cas suivants :
 - le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative, ou,
 - le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

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

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Les constructions à usage d'équipement public ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente adaptée au matériau utilisé.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

4 - La mise en place de panneaux solaires devra être justifiée quant à leur intégration, et en compatibilité avec le milieu environnant.

5 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques ; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

ARTICLE U2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la parcelle privative.

2 - Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les opérations d'ensemble, en sus :

- 2 places par logement, intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

4 - Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

5 - Pour l'équipement hôtelier et de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

6 - Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE U2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

Pour la zone U2 et secteur U2s : 0,40

Z O N E U L

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone est destinée à recevoir des aménagements, installations et constructions liées aux activités d'hébergement touristique, de vacances et de loisirs.

Une zone UL a été définie au document graphique au bourg en bordure de l'Agout.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites toutes constructions ou installations autres que celles destinées aux terrains de camping ou de caravanning, aux constructions destinées à l'hébergement touristique, de détente et de loisirs, et les services annexes, logements de fonction et installations et travaux divers qui y sont liés.

2 - **Dans le secteur inondable** repéré au document graphique selon la légende, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du P.L.U., ou être conformes à la réglementation en vigueur.

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

2.2 - Eaux pluviales :

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone :

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les réseaux devront être enterrés.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

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

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation légères de loisirs,

- 6 mètres pour les autres constructions.

Les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Par leur aspect (dimensions, matériaux, couleurs), les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

L'utilisation du bois est autorisée en façade.

2 - Les toitures seront en ardoise ou similaire.

3 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales, doublées d'une grille ou grillage.

4 - Aspect des habitations légères de loisirs : l'utilisation en toiture de plaques ondulées fibro-ciment est interdite.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

TITRE - III -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Z O N E A U

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU est une zone naturelle peu équipée, destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat.

La zone AU concerne quatre secteurs situés dans l'environnement du village aux lieux-dits Le Roc, La Barre et Le Moulin et le secteur situé proche des aires de sport.

Un secteur AUa a été délimité, correspondant aux secteurs de La Grange et de Tribi, en assainissement autonome.

Les opérations destinées à l'habitation et les groupes d'habitations pourront y être autorisés sous réserve de la mise en place des équipements nécessaires à l'urbanisation.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- 2 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- 3 - Les installations classées autres que celles prévues à l'article AU 2,
- 4 - La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées autre que celui énoncé à l'article AU 2,
- 6 - Les garages collectifs de caravanes autres que ceux énoncés à l'article AU 2,
- 7 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 9 - Les dépôts de véhicules.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les opérations destinées à l'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- 2 - Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.
- 3 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 4 - L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- 5 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 6 - Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute création d'accès sur une route départementale doit être soumise à autorisation du gestionnaire.

L'accès des zones AU, à partir d'une route départementale, devra être réfléchi dans le cadre d'une desserte de l'ensemble de la zone (même si le projet d'urbanisation proposé ne porte que sur une partie du secteur), et ne devra correspondre qu'à un seul et unique point d'accès depuis cette voie.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 8 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

En zone AU, toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En zone AUa, toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols ou d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur, et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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

2.2 - Eaux pluviales :

En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi 92-3 sur l'eau.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Electricité

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2 - Téléphone

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux.

2 - Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

3 - Toutefois, une implantation différente par rapport aux emprises publiques peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Soit lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes et de l'alignement déjà constitué,
- Soit lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble dans le respect d'une cohérence d'aménagement (front bâti, alignement urbain).

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

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

2 - Toutefois une implantation en limite séparative est admise dans les cas suivants :

- les constructions mitoyennes,

- la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite ;

- La hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faîtage, sachant que l'implantation en limite ne sera admise que dans les deux cas suivants :
 - le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative, ou,
 - le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

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

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente adaptée au matériau utilisé.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

4 - Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5 - La mise en place de panneaux solaires devra être justifiée quant à leur intégration, et en compatibilité avec le milieu environnant.

6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

7 - Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques ; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

8 - Dans le cas de murs de clôture maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1 mètre.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions isolées, il est exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la parcelle privative.

2 - Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les opérations d'ensemble, en sus :

- 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

4 - Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

5 - Pour l'équipement hôtelier et de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les plantations à réaliser sont portées au document graphique selon la légende.

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

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 10 m² d'espace collectif (hors voirie et stationnement).

Z O N E AUo

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone actuellement agricole est destinée, du fait de sa situation à proximité des zones bâties et des équipements publics, à être urbanisée à moyen et long terme.

La zone AUo concerne deux secteurs situés aux lieux-dits Le Boulot et Bouscal.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du P.L.U. de Fraïsse-sur-Agout.

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve des conditions de l'article AUo 2,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur l'unité foncière.

ARTICLE AUo 3 a AUo 5

Néant.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre.

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

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

2 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE AUo 8 a AUo 9

Néant.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux.

Les clôtures seront de préférence traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques ; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les murs de clôtures en pierres apparentes seront conservés ou prolongés en pierres s'il y a lieu.

ARTICLE AUo 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUo 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Néant

2 - Plantations existantes :

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

Z O N E AUxo

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, future usine d'embouteillage du RAJAL.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du P.L.U. de Fraïsse-sur-Agout.

ARTICLE AUxo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du P.L.U. ne sera pas introduite sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté :

- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements du sol.

ARTICLE AUxo 2 a AUxo 5

Néant.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUxo 8 a AUxo 12

Néant.

ARTICLE AUxo 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE AUxo 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

COS nul.

TITRE - IV -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agricole. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur :

AL : Secteur à vocation agricole, se situant dans la bande des 300 mètres de protection du lac du Saut de Vésoles.

L'état actuel des connaissances du patrimoine archéologique des communes met en évidence plusieurs sites.

Dans les sites archéologiques repérés sur les plans des servitudes d'utilité publique et des sites archéologiques joints en annexe du dossier de P.L.U., tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional d'Archéologie.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée A au document graphique, en dehors des secteurs AN et AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptées :

- celles soumises aux conditions énoncées à l'article A 2,
- les ouvrages nécessaires aux constructions, équipements ou installations d'intérêt collectif, compatibles avec la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Dans le secteur AL, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites excepté les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

3 - Dans le secteur AN, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptées :

- celles liées aux exploitations forestières,
- les ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions ou installations d'intérêt collectif.

4 - Dans le secteur inondable repéré au document graphique selon la légende, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

2 - Le garage collectif de caravanes est autorisé seulement s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.

3 - Dans la zone identifiée A au document graphique, en dehors des secteurs AN et AL :

3.1 - Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans ce cas, l'implantation des constructions - sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation - doit se faire à une distance maximale de 50 mètres du siège et des bâtiments d'exploitation.

Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis à vis des constructions appartenant à des tiers.

3.2 - Les constructions et installations liées à l'activité agro-touristique (camping à la ferme, chambres d'hôtes, ferme auberge), ainsi que les gîtes ruraux, sont autorisés à condition qu'ils soient implantés sur le territoire de l'exploitation, dans un rayon de 50 m autour des bâtiments qui constituent le siège.

Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

3.3 - L'implantation d'éoliennes est autorisée, à condition qu'elles soient implantées à une distance de toute habitation autre que celle de son exploitant au moins égale à 500 mètres. Une distance inférieure pourra être admise si les conditions topographiques locales l'autorisent.

4 - Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages qui ne peuvent pas être implantés ou réalisés hors de ce secteur devront ne pas aggraver et si possible favoriser le libre écoulement des eaux, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de la carte d'aptitude des sols ou d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur, et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production d'énergie renouvelable.

3.2 - Les lignes d'évacuation de la production électrique des éoliennes seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 4 000 m² pour respecter les distances minimales vis à vis du dispositif d'assainissement et assurer la protection de la ressource en eau par captage privé dans le cas d'un usage unifamilial.

Dans le cas d'un établissement recevant du public, les caractéristiques de terrains seront déterminées dans le cadre de l'autorisation préfectorale.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux,
- 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Par leur implantation, les éoliennes ne devront pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Notamment, la distance horizontale mesurée entre la limite d'emprise de la voie et tout point de l'ouvrage ne pourra pas être inférieure à 30 mètres.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3 - Les éoliennes doivent être écartées des limites séparatives de l'unité foncière d'une distance telle qu'aucun élément de l'ouvrage ne surplombe le fonds voisin.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole,
- 6 mètres sous sablière pour les autres constructions.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les éoliennes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes en raison de leur nature même.

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

1 - Façades

- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire.
- Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
- Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Toitures

Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente adaptée au matériau utilisé.

3 - Clôtures

Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets. Une assise maçonnerie de 0,20 mètre de hauteur est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées de clôtures fusibles ou d'un grillage à grosse maille.

4 - Constructions à usage d'activité agricole

Les constructions à usage d'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, mais doivent néanmoins présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Le bardage métallique en façade sera de teinte ocre terre ou vert ; les teintes claires sont à proscrire.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les couvertures en fibro-ciment ou les bacs acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles ; leur teinte devra être ardoise.

Des plantations devront être réalisées judicieusement afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Néant

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE - V -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et forestiers répartis sur le territoire intercommunal, ainsi qu'à certains hameaux anciens insuffisamment équipés qu'il n'est pas prévu de développer.

Il s'agit de zones naturelles de qualité, de ressources, ou à risques, qu'il convient à ce titre de protéger.

La zone N comprend différents secteurs :

N1 : Secteur correspondant à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes ;

N2 : Secteur correspondant à des zones d'habitat diffus où sont autorisés l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes, et, de façon limitée, les constructions nouvelles ;

N2h : Secteur correspondant à certains hameaux anciens où sont autorisées de façon limitée les constructions nouvelles ;

NA : Secteur correspondant à des secteurs forestiers pouvant revenir à l'agriculture, et dotés de dispositions particulières ;

NAL : Secteur inclus dans la bande des 300 mètres de protection du lac du Saut de Vésoles ;

NL : Secteurs naturels et bâtis inclus dans la bande des 300 mètres de protection du lac du Saut de Vésoles ;

NLc : Secteur correspondant aux secteurs de camping-caravaning ;

NLc1 : Secteur correspondant aux secteurs de camping-caravaning où est autorisée l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Nn : Secteur correspondant aux aires naturelles à vocation d'arboretum communal ;

Npp : Secteur de protection patrimonial et paysager correspondant à la ferme du Parc (Prades d'Alaïc) ;

Nps : Secteur correspondant aux périmètres de protection des sources et des captages d'eau ;

Ne : Secteur correspondant aux périmètres d'implantation des éoliennes ;

Nd : Secteur correspondant au Centre de Stockage des Déchets Inertes.

L'état actuel des connaissances du patrimoine archéologique des communes met en évidence plusieurs sites.

Dans les sites archéologiques et historiques repérés sur les plans des servitudes d'utilité publique et des sites archéologiques joints en annexe du dossier de P.L.U., tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional d'Archéologie.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Dans la zone identifiée N au document graphique, dans le secteur NA et en dehors des autres secteurs, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, exceptées :

- celles liées à l'exploitation agricole ou forestière, soumises aux conditions énoncées à l'article N 2,
- les ouvrages nécessaires aux constructions, équipements ou installations d'intérêt collectif, compatibles avec la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Dans les secteurs NL, NAL et Npp : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt collectif, compatibles avec la zone.

3 - Dans les secteurs N1, N2 et N2h, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées :

- les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières énoncées à l'article N 2,
- les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt collectif compatibles avec la zone.

4 - Dans le secteur NLc, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, exceptés :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt collectif compatibles avec la zone.

5 - Dans le secteur NLc1, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, exceptés :

- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R.443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,
- celles destinées à la vocation du secteur,
- les ouvrages nécessaires aux constructions ou installations d'intérêt collectif compatibles avec la zone.

6 - Dans le secteur Nn, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites exceptées :

- celles destinées à la vocation du secteur,
- les ouvrages nécessaires aux services publics.

7 - Dans le secteur Nps, toute occupation ou utilisation du sol pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau.

8 - Dans le secteur Ne, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites exceptées :

- celles destinées à la vocation du secteur,
- les ouvrages nécessaires aux services publics.

9 - Dans le secteur Nd, toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites exceptées celles destinées au fonctionnement, à la gestion ou au gardiennage du Centre de Stockage des Déchets Inertes ainsi que les exhaussements liés au fonctionnement du Centre de Stockage.

10 - Dans le secteur inondable repéré au document graphique selon la légende, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions ou installations existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans la zone identifiée N au document graphique, dans le secteur NA et en dehors des autres secteurs :

1.1 - Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions ou installations existantes sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2 - L'implantation des constructions - sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation - doit se faire à une distance maximale de 50 mètres du siège et des bâtiments d'exploitation.

Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme et la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation.

1.3 - L'implantation des constructions devra respecter les règles d'éloignement imposées vis à vis des constructions appartenant à des tiers.

2 - Dans le secteur N1 :

2.1 - L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) qui présentent un caractère patrimonial, sont autorisés s'ils sont destinés au tourisme vert (gîtes, chambres d'hôtes).

2.2 - L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 50 % de la surface hors œuvre brute et qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.

2.3 - Les annexes doivent être nécessaires à la destination de l'occupation du sol existante sur l'unité foncière.

3 - Dans les secteurs N2 et N2h :

3.1 - Les constructions nouvelles sont autorisées.

3.2 - L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) qui présentent un caractère patrimonial, sont autorisés s'ils sont destinés au tourisme vert (gîtes, chambres d'hôtes).

3.3 - L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est autorisée, à condition de ne pas excéder 50 % de la surface hors œuvre brute.

4 - Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages qui ne peuvent pas être implantés ou réalisés hors de ce secteur devront ne pas aggraver et si possible favoriser le libre écoulement des eaux, ne pas entraîner des dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

5 - Dans tous les secteurs, exceptés en NLc et NLc1, Nps et Nd :

- le stationnement des caravanes n'est autorisé que sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le garage collectif de caravanes n'est autorisé que s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.

6 - Dans le secteur Ne, l'implantation d'éoliennes ou aérogénérateurs et les constructions, installations et travaux liés à leur fonctionnement (dont postes de livraison électriques et lignes électriques enterrées) sont autorisés, à condition qu'ils soient implantés à une distance de toute habitation autre que celle de son exploitant au moins égale à 400 m. Une distance inférieure pourra être admise si les conditions topographiques locales l'autorisent.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, ou, en l'absence de réseau public, exceptionnellement alimentée par une ressource privée conforme au règlement sanitaire départemental, et aux conditions de potabilité et de protection en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

2 - Assainissement :

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

2.1 - Eaux usées :

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

En l'absence de ce réseau, l'assainissement non collectif est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et les installations devront être conformes à la législation en vigueur.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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

3 - Electricité - téléphone :

3.1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public, ou à défaut, être alimentée par des moyens de production d'énergie renouvelable.

3.2 - Les lignes d'évacuation de la production électrique des éoliennes seront obligatoirement enterrées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 4 000 m² pour respecter les distances minimales vis à vis du dispositif d'assainissement et assurer la protection de la ressource en eau par captage privé dans le cas d'un usage unifamilial.

Dans le cas d'un établissement recevant du public, les caractéristiques des terrains seront déterminées dans le cadre de l'autorisation préfectorale.

Cet article n'est pas applicable au secteur Ne.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux,
- 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies, exception faite des éoliennes qui par leur implantation et leur dimension peuvent induire une proximité et un survol desdites voies.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les éoliennes dont les implantations et les dimensions peuvent induire une proximité et un survol desdites limites.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 6 mètres.

2 - Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 10 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles, des dépassements de hauteur seront autorisés.

3 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les éoliennes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes en raison de leur nature même.

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

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

1 - Les façades :

- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire.
- Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
- Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

2 - Les toitures doivent être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect similaire et leur pente adaptée au matériau utilisé.

3 - Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage sur piquets. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, si des clôtures sont réalisées, elles devront être constituées de clôtures fusibles ou d'un grillage à grosse maille.

4 - Les constructions à usage d'activité agricole :

Les constructions à usage d'activité agricole ne sont pas soumises aux dispositions de cet article, mais doivent néanmoins présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les constructions en agglomérés de ciment seront enduites en harmonie avec le bâti environnant.

Le bardage métallique en façade sera de teinte ocre terre ou vert ; les teintes claires sont à proscrire.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Les couvertures en fibro-ciment ou les bacs acier sont autorisées pour les bâtiments agricoles ; leur teinte devra être ardoise.

Des plantations devront être réalisées judicieusement afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

5 - L'aspect des habitations légères de loisirs :

L'utilisation du bois est autorisée en façade.

L'utilisation en toiture de plaques ondulées en fibrociment est interdite.

6 - Adaptations

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Concernant le secteur Ne, les défrichements rendus nécessaires par l'implantation des éoliennes (plateformes d'implantation, création ou élargissement de piste) devront être réalisés de manière à limiter leur impact sur le paysage et l'environnement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

1 - secteurs N2 et N2h : 0,30.

2 - autres secteurs : non réglementé.

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Terrain de sports	Commune	14 397
2	Calibrage de la RD 14 - Largeur 2 m de part et d'autre -	Département	35 506
3	Élargissement de la traversée de Lignièrès Hautes - Largeur 2 m de part et d'autre -	Commune	62
4	Élargissement de la voirie au lieu-dit La Sagne - Largeur 7 m de part et d'autre -	Commune	2 409
Total des emplacements réservés			52 374 m²