

GERS  
PLAISANCE

P L U  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Maîtrise d'œuvre**

Cabinet d'urbanisme

**AMENA-Etudes**

33, rue des Lois  
31000 – TOULOUSE  
05.61.99.82.08  
06.50.03.51.19  
*vzerbib1@gmail.com*

ELABORATION

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

REGLEMENT

4.1

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	P. 3
ZONE UA .....	P. 5
ZONE UB .....	P. 9
ZONE UT .....	P.14
ZONE UX .....	P.18
ZONE AU .....	P.22
ZONE AU0 .....	P.26
ZONE A .....	P.27
ZONE N .....	P.31

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

### ARTICLE 2 : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme, et notamment :

#### **Article R.111-2 :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R\*111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R111-21**

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

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU comporte :

- Des zones urbaines (U)
- Des zones à urbaniser (AU)
- Une zone agricole (A)
- Une zone naturelle et forestière (N)

Ces zones sont repérées sur les documents graphiques par leurs indices respectifs et délimités par un tireté.

Le territoire couvert par le PLU comporte également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont numérotés et détaillés dans une liste (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires) et sont repérés sur les documents graphiques par une trame quadrillée ;
- Les servitudes d'urbanisme instituées conformément à l'article L 123-2b du Code de l'urbanisme ;

- Les espaces boisés classés institués conformément à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme ;

#### **1. Les zones urbaines sont :**

- La zone UA correspondant au noyau historique du village ;
- La zone UB correspondant aux quartiers récents où le niveau d'équipement permet la densification ;
- La zone UT correspondant à vocation d'activités touristiques et de loisirs ;
- La zone UX correspondant à la zone d'activités ;

#### **2. Les zones à urbaniser sont :**

- La zone AU : zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec une vocation principale d'habitat et où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité (et le cas échéant d'assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;
- La zone AUX : zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation avec une vocation principale d'accueil d'activités et où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité (et le cas échéant d'assainissement) existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;
- La zone AU0 : zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation, dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité (et le cas échéant d'assainissement) existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation des équipements manquants et à une modification du PLU

#### **3. La zone agricole**

- La zone A : exclusivement réservée aux activités agricoles.

#### **4. La zone Naturelle et Forestière**

La zone N fait l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de vestiges archéologiques ou risques naturels. La zone comprend :

- Un secteur Nh concernant les constructions isolées non liées à l'agriculture ;
- Un secteur Nag concernant les constructions existantes liées ou nécessaires aux activités agricoles ;

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1).

#### **ARTICLE 5 : EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL**

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réseaux divers, voies de circulation...) peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ;

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**



### **CARACTERE DE LA ZONE** (*non réglementaire*)

La zone UA correspond au centre aggloméré traditionnel constitué essentiellement de bâtis vernaculaires (*représentatifs de l'architecture traditionnelle locale*). Elle est principalement dédiée à l'habitat mais peut également recevoir des services et activités compatibles avec le voisinage de l'habitat. Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé. Certaines parcelles situées en bord d'Arros sont partiellement inondables

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage ;
- Concernant les parties de parcelles inondables, seules sont autorisés les extensions, annexes ainsi que les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 50% pour les constructions à usage d'activité, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble

d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

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

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

#### **3 - Eaux pluviales**

- 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. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

#### **4 - Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture, souterrain, en façade) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public, actuel ou projeté ou selon le plan d'alignement existant ;

- Une implantation différente sera admise :
  - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant non implanté à l'alignement ;
  - o Pour les balcons ;
  - o Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments non destinés à être démolis qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ;
  - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin, garage...) à condition qu'il ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMTES SEPARATIVES**

Le bâtiment à construire doit être implanté soit sur la limite parcellaire, soit selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

Non réglementé

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions d'habitation ou d'activité est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) sans pouvoir excéder 12m ;
- La hauteur des annexes disjointes du bâtiment principal est limitée à 5 m
- Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;

## **Zone UA**

- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

### **Réhabilitation :**

#### *2.1- Toiture :*

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Cependant, les couvertures traditionnelles existantes doivent être maintenues ;
- Le matériau de couverture devra être adapté à la pente du toit. La couleur devra être en accord avec les couvertures environnantes ;
- Les pentes de toitures existantes et les sens de faitages doivent être conservés, sauf s'il s'agit d'améliorer la cohérence avec le bâti voisin ou de restituer un état ancien attesté ;

#### *2.2- Ouverture :*

Les nouveaux percements auront une proportion nettement verticale. Des exceptions pourront intervenir pour les portes, garages, vitrines de magasins...

#### *2.3- Façades :*

- Les façades enduites d'origine devront être re-enduite selon les mêmes principes ;
- Dans le cas d'une réfection, les enduits seront réalisés soit de façon traditionnelle à la chaux teintées avec du sable de rivière, soit avec un badigeon à la chaux sur fond lisse ;

#### *2.4- Divers :*

Les cheminées existantes seront conservées ou refaites à l'identique.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB



### CARACTERE DE LA ZONE *(non réglementaire)*

La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes de Plaisance. Il s'agit de secteurs équipés où les dents creuses sont immédiatement constructibles. Il s'agit pour l'essentiel d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public. La zone comprend un secteur UBa correspondant aux hameau de CONTES et un secteur UB<sub>i</sub> inondable.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

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

- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- Les constructions agricoles ne sont autorisées que dans le cadre d'extension mesurée ou de mise aux normes de bâtiments existants ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.
- **Dans le secteur UB<sub>i</sub>** : seules sont autorisés les extensions, annexes ainsi que les changements de destination des constructions existantes sous réserve de ne gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 50% pour les constructions à usage d'activité, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble

d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries) ;

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;
- Dans le secteur UBa, la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

#### **3 - Eaux pluviales**

- 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. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

#### **4 - Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture, souterrain, en façade...)

- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la taille minimum des parcelles sera définie au cas par cas en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain. La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement ;
- Une implantation différente sera admise :
  - o Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - o Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un immeuble existant ne respectant pas les règles ci-dessus ;
  - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin..) à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

**1- Cas général :** le bâtiment à construire doit être implanté soit sur la limite parcellaire, soit selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

**2- Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées** selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

**3-** Les constructions autorisées ne pourront pas être implantées à moins de 2 m des berges du ruisseau de Larramée et du canal de Cassagnac ;

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

Non réglementé

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 8m ;

- La hauteur des annexes disjointes de l'habitation est limitée à 4 m à la sablière ou 5m au faîtage ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

#### **1- Clôtures :**

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

#### **2- Eléments techniques:**

- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.

#### **3- Divers :**

- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtage et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte) ;

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;

## **Zone UB**

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Constructions à usage de commerces : une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail ;
- Hôtels : une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT**



### **CARACTERE DE LA ZONE** *(non réglementaire)*

**La zone UT correspond à la zone à vocation d'activités touristiques et de loisirs. La zone comprend un secteur UTi inondable.**

#### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions neuves à l'exception :
  - o Des constructions liées à l'hébergement léger de loisirs ;
  - o Des constructions annexes à la vocation touristique de la zone ;
  - o Des constructions techniques nécessaires à la vocation de la zone et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;

#### **ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.
- **Dans le secteur UTi** : seules sont autorisées les extensions/aménagements des constructions existantes sous réserve de ne gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante à la date d'approbation du PLU + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

#### **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;

## **ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

### **3 - Eaux pluviales**

- 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. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

## **ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la taille minimum des parcelles sera définie au cas par cas en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain. La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

## **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement ;
- Une implantation différente sera admise :
  - o En bordure d'une voie piétonne où l'implantation en limite d'emprise peut être autorisée ;
  - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin..) à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

### **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le bâtiment à construire doit être implanté selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

Non réglementé

### **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 8m ;
- La hauteur des annexes disjointes de l'habitation est limitée à 4 m à la sablière ou 5m au faîtage ;
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes...
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;

### **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

### **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



### **ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;

### **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**



### **CARACTERE DE LA ZONE** *(non réglementaire)*

**La zone UX est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales. La zone comprend un secteur UXi inondable.**

### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements visés l'article UX2 ;
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est liée à l'activité ou nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés ou accolés au bâtiment d'activité principal ;
- Les extensions et créations d'annexes aux constructions existantes sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec le fonctionnement d'une zone d'activités ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ainsi que les centrales ou champs de panneaux photovoltaïques implantés au sol sont autorisés dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage ;
- **Dans le secteur UXi** seules sont autorisées les extensions/aménagements des constructions existantes sous réserve de ne gêner en aucun cas le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire dans les secteurs relevant de l'assainissement collectif. Celui-ci devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

#### **3 - Eaux pluviales**

- 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. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

#### **4 - Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture, souterrain, en façade...);
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade (empruntant un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment support) ou en souterrain au droit du domaine public.

### **ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la taille minimum des parcelles sera adaptée à l'opération envisagée et définie au cas par cas en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain. La taille des parcelles n'est pas

## **Zone UX**

réglementée pour les extensions, création d'annexes aux constructions existantes et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire ;

### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des routes départementale et d'au moins 5 m par rapport au domaine public ;
- à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe des autres voies;

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le bâtiment à construire doit être implanté selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m à l'exception du logement et des bâtiments annexes.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les bâtiments auront une volumétrie simple. S'ils ne sont pas réalisés en maçonnerie traditionnelle, ils seront recouverts soit de bardage métallique ou bois, de couleur sobre ne portant pas atteinte aux lieux avoisinants ;
- Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,5 m ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;

### **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour chaque type de construction ou d'installation, il sera exigé des espaces de stationnement dimensionnés en fonction de leurs besoins sur la base de 25m<sup>2</sup> par place de

## **Zone UX**

stationnement à l'air libre (pour un véhicule léger). Le stationnement des poids-lourds devra être prévu en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- Activités industrielles et artisanales : une place par poste de travail ;
- Constructions à usage de bureaux : une place par poste de travail ;
- Commerces : une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail ;
- Pour les activités nécessitant des navettes de poids-lourds, un espace de 100m<sup>2</sup> minimum devra être réservé au stationnement de ces véhicules.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- Les espaces libres hors voirie et stationnement doivent être plantés et engazonnés ;
- Pour les dépôts de matériaux, des plantations arbustives à feuilles persistantes en limites parcellaires sont obligatoires de manière à assurer une protection visuelle ;
- Sur les limites externes de la zone, les clôtures devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive et arborée de type haie vive constituée d'essences locales, à moins que cette disposition n'ait pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès et des carrefours. Cette prescription ne s'applique pas en cas de dépôts de matériaux dont les limites parcellaires correspondent aux limites externes de la zone ;
- Des plantations d'arbres de haute tige devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 10m en bordure de voies publiques ;

### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**



### **CARACTERE DE LA ZONE** *(non réglementaire)*

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme avec une vocation principale d'habitat.

Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'urbanisation ne sera possible que sous forme d'opérations d'ensemble d'une taille minimum d'1/2 ha ou du solde restant de la zone, elle est subordonnée à la réalisation des équipements prévus selon le schéma d'organisation générale de l'ensemble de la zone inscrit en emplacements réservés et selon les orientations d'aménagement définies (pièce 2.1).

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation isolées ;
- Les constructions à usage agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les entrepôts de stockage et de manutention sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AU 2 ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;

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

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble d'au moins un demi-hectare ou du solde de la zone et sous réserve de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement ;
- Les constructions à usage d'activités ne sont autorisées que sous réserve d'être compatibles avec le fonctionnement d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules y compris ceux nécessaires au ramassage des ordures ménagères et à la lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour ;
- Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes (attentes de voiries).
- L'accessibilité des personnes handicapés physiques doit être prise en compte en cas de réalisation de voirie (trottoirs) et d'équipements publics.

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

#### **3 - Eaux pluviales**

- 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. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ;

#### **4 - Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture, souterrain, en façade...) ;
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé à l'exception des prescriptions de l'article AU 2 concernant la superficie des opérations d'aménagement d'ensemble (au moins un demi-hectare ou solde de la zone) ;

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. Dans le cas d'un retrait, la construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement ;
- Une implantation différente sera admise :
  - o Lorsque le projet concerne la création d'une annexe à une construction existante (piscine, abri de jardin..) à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

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

- Le bâtiment à construire doit être implanté soit sur la limite parcellaire, soit selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
- Les constructions autorisées ne pourront pas être implantées à moins de 2 m des berges du ruisseau de Larramée et du canal de Cassagnac ;

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

Non réglementé

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU2 SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée ou au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) sans pouvoir excéder 8m ;
- La hauteur des annexes disjointes de l'habitation est limitée à 4 m à la sablière ou 5m au faîtage.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

### **1- Clôtures :**

- Les murs assurant la continuité du bâti seront traités comme le bâtiment principal ;
- Les clôtures seront de préférence réalisées en haies vives, à défaut elles devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un bur-bahut. Le revêtement du mur-bahut devra être en harmonie avec la construction principale ;



- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- Les clôtures implantées le long des voies publiques qui auraient pour effet de diminuer dangereusement la visibilité des accès ou des carrefours sont interdites ;

### **2- Eléments techniques:**

- Les coffrets EDF et les boîtes à lettres seront intégrés à la clôture ou au bâtiment ;
- Les citernes à gaz seront enterrées.

### **3- Divers :**

- Les coffrets des volets roulants ne devront pas être apparents ;
- Les cheminées seront proches des faîtage et présenteront un aspect similaire à celui du bâtiment (matériaux, teinte) ;

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques ;
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Construction à usage de commerces : une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Etablissements artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- Entrepôt de stockage et de manutention
- Hôtels: une place par chambre : une place par poste de travail ;
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les lotissements, les groupes d'habitations, les collectifs et les activités, 20% au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace collectif non linéaire ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ;

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0**



### **CARACTERE DE LA ZONE *(non réglementaire)***

La zone AU0 comprend des terrains gelés pour une urbanisation future sous forme organisée à destination d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU et ne pourra intervenir qu'au prorata de la consommation des zones AU ou pour compenser un transfert de zones U ou AU non bâties.

### **ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'axe des routes départementales sans pouvoir être inférieure à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voie ;
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



### CARACTERE DE LA ZONE *(non réglementaire)*

Zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles utiles et liées aux activités agricoles, de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et de celles autorisées sous conditions à l'article A2.
- **Dans les secteurs tramés** correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL) les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édiflée illégalement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage.
- **Dans les secteurs tramés** correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL), et en l'absence d'étude hydraulique, les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :
  - Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
  - Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

## ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1 - Eau**

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

### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

### **3 - Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des routes départementale intégrant un recul minimum de 5 m par rapport au domaine public et de 10 m par rapport à l'axe des autres voies;

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

**1- Cas général :** Le bâtiment à construire doit être implanté selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

**3-** Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

**4-** Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne seront autorisées que si elles sont implantées à plus de 200 mètres de toutes les zones U, AU et AU0 ;

## **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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable ;

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions ;

### **Bâtiments agricoles**

- L'aspect des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage environnant ;
- Tout matériaux destiné à être recouvert sera obligatoirement enduit et coloré avant la mise en service du bâtiment ou recouvert d'un bardage bois ;
- L'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture est autorisée.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ou, dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes ;

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



### CARACTERE DE LA ZONE *(non réglementaire)*

Zone faisant l'objet d'une protection en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ou de l'existence de vestiges archéologiques ou risques naturels. La zone comprend un secteur Nh concernant les habitations de non-agriculteurs, isolées en zones agricoles et naturelle et un secteur Nag dédié aux bâtiments agricoles.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites à l'exception de celles précisées à l'article N2.

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

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils n'ont pas pour conséquence une modification de la topographie nuisible à la perception du site naturel et du paysage ;
- Les constructions autorisées ne pourront pas être implantées à moins de 10 m des berges des ruisseaux et fossés mère ;
- **Dans le secteur Nh :**
  - o Les extensions modérées des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante à la date d'approbation du PLU + extension) de 33%;
  - o La création d'annexes aux constructions existantes ;
  - o Les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec le milieu environnant et la vocation de la zone ;
  - o La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- **Dans le secteur Nag :**
  - o Les constructions utiles et liées à l'activité agricole, notamment celles relevant de l'agrotourisme sont autorisées ;
  - o Les extensions modérées des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante à la date d'approbation du PLU + extension) de 33% ;
  - o La création d'annexes aux constructions existantes ;

## **Zone N**

- o L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un changement de destination, qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et que la desserte par les différents réseaux soit assurée ;
- **Dans le secteur tramé** correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation (cartographie informative des zones inondables de la DREAL) les constructions autorisées devront respecter les règles suivantes :
  - o Zone d'aléa moyen à fort : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;
  - o Zone d'aléa faible : les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont admis à l'exclusion des logements et des bâtiments d'élevage. Les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1 m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes ;

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut le



raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un prétraitement approprié et à la signature d'une convention avec le gestionnaire du réseau ;

### **3 - Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être prévus avec des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

### **4 - Réseaux divers**

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité éclairage public, téléphone, vidéo...), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose sous toiture, souterrain, en façade...);
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain au droit du domaine public.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;
- En cas de non-raccordement au réseau public d'assainissement, la taille minimum des parcelles sera définie au cas par cas en fonction des caractéristiques hydrogéologiques, de la superficie et de la configuration du terrain ;

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des routes départementale intégrant un recul minimum de 5 m par rapport au domaine public et de 10 m par rapport à l'axe des autres voies;
- Une implantation différente sera admise pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ;

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

Le bâtiment à construire doit être implanté selon un recul correspondant au moins à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

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

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les clôtures en éléments préfabriqués ou à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) sont interdites ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,2 m ;

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.