

# COMMUNE DE NOGARO

PLU approuvé le 18/07/2006  
modifié le 27/03/2007

après 2ème modification et révisions simplifiées 1, 2, 3  
après 3ème modification simplifiée  
après 4ème modification simplifiée

## SOMMAIRE

### **I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Dispositions applicables à la zone U** .....p 5

*Leur caractère principal est l'habitat, les services, les commerces et les activités compatibles avec l'habitat*

Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub, Uc, U1

*Le sous-secteur Ua qui délimite l'hyper centre de la ville de Nogaro avec ses caractéristiques spécifiques liées à sa dimension patrimoniale*

*Le sous-secteur Ub, correspond à l'extension des faubourgs*

*Le sous-secteur Uc, correspond à l'extension des hameaux*

*Le sous-secteur U1, correspond à la création d'un camping*

**Dispositions applicables à la zone Us** .....p 11

Le caractère de la zone US est lié à l'activité de sport automobile et aéronautique.

**Dispositions applicables à la zone UEC** .....p 13

Le caractère de la zone UEC est lié à l'activité existante de sport (multiple) et de loisirs et doit permettre sa mutation pour l'implantation de commerce et de service en liaison avec le mécanopole.

**Dispositions applicables à la zone UX**.....p 16

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités industrielles artisanales et commerciales non compatibles avec l'habitat.

### **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**Dispositions applicables à la zone AUA** .....p 20

La zone AUA correspond à la zone d'activité du mécanopole. C'est une zone où domine les constructions et les installations artisanales, d'activités technologique de pointe, liées au sport mécanique, ainsi que des activités secondaires compatibles.

Comprenant deux sous-secteurs AUAc , AUAh et AUA0

*Le premier concerne une partie de la ZAC actipole qui pourra accueillir des activités commerciales AUAc. Le second concerne un lotissement aéronautique situé à proximité de l'aérodrome AUAh. Le troisième est un secteur à urbanisation future bloquée. Créer pour faire face à une demande AUA0.*

**Dispositions applicables à la zone AU**.....p 25

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée dont la vocation est de devenir une zone urbaine pouvant accueillir de l'habitat du commerce des services de l'activité compatible avec l'habitat.*

**Comprenant un sous-secteur AUX** .....p 29

*Les zones AUX ne sont pas suffisamment équipées, leurs vocations est d'accueillir des activités compatibles ou non avec l'habitat.*

**Dispositions applicables à la zone AU0**.....p32

*Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone peut être urbanisée après modification ou révision du PLU.*

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

**Dispositions applicables à la zone A** .....p 35

*La zone A correspond aux terres agricoles dont la valeur du sous-sol doit être protégée*

**Dispositions applicables à la zone N** .....p 38

*Le caractère de la zone naturelle est de pas s'urbaniser à long terme. Il s'agit alors de prendre en compte l'existant, bâti ou non et de lui permettre de « vivre » dans le respect du caractère de la zone.*

Comprenant les sous-secteurs NL, Ns Ne ,Nea, Np, Ng, Nh

- *Np sont les terrains naturels à préserver pour leur qualité paysagère et environnementale ..*
- *Ns sont des terrains inondables*
- *Ne est la zone naturelle déjà habitée.*
- *Nea est la zone naturelle déjà habitée par un exploitant agricole*
- *NL correspond aux terrains choisis pour l'implantation d'une activité liée au tourisme.*
- *Nh sont des secteurs de hameau (deux ou trois maisons) dont le caractère naturel doit être maintenu. Les constructions nouvelles sont autorisées.*
- *Nd secteur lié à la déchetterie de classe III pour matériaux inertes.*

Annexes ..... p42

Définitions ..... p43

**I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **Dispositions applicables aux zones Ua, Ub, Uc, UI**

### **ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **Sont interdits :**

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, sauf dans la zone UI,
- Les parcs résidentiels de loisir et habitations légères de loisirs, des Mobil homes, sauf dans la zone UI,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules,
- Les affouillements à l'exception des piscines et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les établissements et installations classées, générateurs incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

### **ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

##### **Dans les zones Ua, Ub, Uc :**

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes et à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue dans le centre historique Ua.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone (et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat)

##### **Dans la zone UI :**

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de camping.

### **ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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 interdite.

#### **2) Voirie**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche (3,50 m).

## **ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 Eau potable et Assainissement**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé pour les immeubles existants et à titre transitoires. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

### **2 Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

## **ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.

- Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions voisines ou existantes ne permettent pas cette implantation à l'alignement.

- Soit pour respecter le périmètre de protection modifié.

### **3 – Dans le périmètre PPM1 autour des monuments historiques :**

Les constructions devront s'adapter au mieux au terrain naturel sans terrassement excessif.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies ou emplacements réservés à destination de voie. Les reconstructions de bâtiments existants seront impérativement implantées à l'alignement.

### **4 – Dans le périmètre PPM2 autour des monuments historiques :**

Les constructions devront s'adapter au mieux au terrain naturel sans terrassement excessif.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies ou emplacements réservés à destination de voie. A défaut, elles peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 3 mètres, soit à l'alignement des constructions limitrophes. Les reconstructions de bâtiments existants seront impérativement implantées à l'alignement, s'ils y étaient.

### **Secteur Ub - Uc**

Les constructions seront implantées soit à :

- hors agglomération : 15 mètres de l'axe de l'ancienne RN 124 (RD 931)
- dans l'agglomération: soit à 5 m de l'emprise publique des autres RD, soit à l'alignement des constructions limitrophes

Pour les voies communales existantes et à créer

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies.( pour tous les tronçons de voies situés à l'intérieur du périmètre de voies délimité par les panneaux d'entrées d'agglomérations)
- à l'alignement des constructions limitrophes quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la voie.
- entre 5 m et 10 m de l'emprise publique

### **Dans la zone UI :**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux emprises des voies.

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

### **Secteur Ua**

1 - Les constructions doivent être implantées en totalité ou en partie, sur au moins une des limites séparatives aboutissant sur une voie

### **Secteur Ub - Uc**

1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit en totalité ou en partie, sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive.

### **Dans la zone UI :**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE U - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE U - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (sol naturel) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- La hauteur des annexes n'excédera pas 2,5 mètres à l'égout.

## **Pour les constructions à usage d'habitation :**

### **Secteur Ua**

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à 10 m.

### **Secteur – Ub**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions limitrophes ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

### **Secteur – Uc**

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 7 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions limitrophes ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

Pour les autres constructions, commerces, équipements publics la hauteur sera de 9 mètres.

La hauteur des constructions est subordonnée aux contraintes techniques liées aux activités du secteur et en particulier la servitude aéronautique de dégagement. (notamment dans le secteur de Bouit)

### **Dans la zone UI :**

Non réglementé.

## **ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1 - Secteur Ua – Ub – Uc -**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat. En zone UI, des constructions d'hébergement d'architecture différente de type yourtes, cabanes dans les arbres sont autorisées.

### **Secteur Ua – Ub**

Les paraboles et les climatiseurs ne sont pas autorisés en façade sur rue ou espace public, ni en toiture courante, sauf dissimulés. Ils pourront être installés, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

**Dans la zone Ua**, un périmètre de protection modifié est mis en place.

Les constructions y compris terrasses et annexes devront s'adapter au mieux au terrain naturel sans terrassement excessif.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, et agglomérés.

Les nouveaux bâtiments et les bâtiments restaurés devront être en harmonie avec les édifices anciens par leur volumétrie, leur pente et forme de toiture, la composition de leur façade, l'aspect des matériaux et leur teinte.

Les extensions des bâtiments seront en continuité avec le bâti existant tant dans leur volumétrie,



dans la teinte des matériaux et dans la finition des façades.

Les percements créés ou modifiés conserveront les proportions des ouvertures traditionnelles existantes dans la ville, dans le cas contraire, l'accord de l'architecte des bâtiments de France sera exigé. Les encadrements des baies et ouvertures seront matérialisés si le caractère de l'édifice l'exige.

### **1 – Matériaux :**

Les murs en pierre seront enduits ou rejointés au nu des pierres dans une teinte et une granulométrie exactement identiques au parement des pierres.

Les autres maçonneries enduites recevront un crépi fin, lissé à la truelle dans des teintes de terres naturelles.

Les pans de bois dont la qualité d'assemblage permet de les laisser apparents seront simplement brossés ou badigeonnés avec un lait de chaux d'une teinte en harmonie avec celle de la façade.

Pour les bâtiments agricoles, artisanaux et équipements publics (ateliers, vestiaires, tribunes,...), des dispositions différentes seront tolérées après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les bâtiments nouveaux ou la restauration de bâtiments anciens, la forme, la pente de la toiture et le matériau de couverture seront semblables ou en harmonie avec ceux traditionnellement rencontrés à Nogaro

### **2 – Toitures :**

Les couvertures seront en priorité avec des tuiles canal de réemploi, au moins pour les "chapeaux".

Les constructions neuves pourront recevoir des tuiles romanes de terre cuite d'aspect vieilli se rapprochant des tuiles canal anciennes.

La pente des toitures sera de l'ordre de 35%. Des pentes plus importantes existantes sur des bâtiments anciens pourront être conservées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

### **3 – Menuiseries :**

Les portes, les fenêtres et les volets pleins seront réalisés en bois peint. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour le choix du matériau après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les fenêtres seront de proportions traditionnelles (plus hautes que larges).

Les portes de garages pourront être réalisés dans d'autres matériaux, par exemple: volet roulant par panneaux sectionnables horizontalement avec pannotage mouluré.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes harmonieuses, le blanc et le noir ne sont pas autorisés.

Pour les bâtiments artisanaux, et équipements publics (ateliers, vestiaires, tribunes....) des dispositions différentes seront tolérées après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **4 – Paraboles et équipements techniques :**

Les paraboles ne pourront être implantées sur les façades s'il y a visibilité depuis l'espace public.

Les équipements techniques sont interdits sur les façades donnant sur les rues et places et devront s'intégrer aux caractéristiques de l'immeuble et de la bastide.

### **5 – Aménagements publics :**

Ils feront l'objet d'études spécifiques permettant l'harmonisation au caractère de la «sauveté».

**6 - Les clôtures** en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits, de 1,6 mètres maximum.
- ou d'une haie vive,
- ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique ( hauteur maxi de 1,6 m) le tout pris dans une végétation arbustive. Les tuyas seront à proscrire.

Dans le périmètre PPM2, il sera autorisé des clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0,25 m surmonté d'un grillage avec des potelets en métal de teinte verte, doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 m.

### **7 – Enseignes et pré-enseignes commerciales :**

Dans le périmètre PPM2, elles devront se conformer aux lois et autorisations en vigueur et s'intégrer aux caractéristiques de l'immeuble et de la bastide.

## **ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT**

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

### **Dans la zone UI :**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone. (Voir annexe)

### **Dans les secteurs Ub et Uc :**

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement à respecter est celui défini dans les annexes du règlement.

## **ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **Dans les zones Ua, Ub, Uc :**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

### **Dans la zone UI :**

Les boisements existants seront préservés au maximum lors des aménagements et les futures constructions s'intégreront le plus possible dans ces boisements.

## **Dispositions applicables à la zone Us**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Us - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles mentionnées à l'article Us2 et autre que celle nécessaires au fonctionnement et à l'équipement des installations sportives et de loisir et autre que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Us - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.

- Les extensions seront limitées jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors oeuvre nette des constructions existantes à la date du 17 juillet 2006

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

##### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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 interdite.

##### **2) Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale 3,50 m, hauteur sous porche minimal (3,50 m).

##### **3) Cheminement piétons et cyclables**

Les cheminements créés auront une largeur minimale de 1,6 m et seront plantés de haies champêtres de façon continue ou discontinue.

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

##### **1) Eau potable et Assainissement**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

##### **2) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

### **ARTICLE Us - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Article non réglementé

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

Les constructions seront implantées à :

- 15 m de l'axe de l'ancienne RN 124

Pour les voies communales existantes et à créer

1 - Les constructions doivent être implantées entre 0 et 10 mètres de l'emprise,

2 - Une implantation peut-être imposée pour respecter un alignement existant de construction.

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

1 – Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une des limites séparatives
- à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.

### **ARTICLE Us - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **ARTICLE Us - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE Us – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est subordonnée aux contraintes techniques liées aux activités du secteur et en particulier la servitude aéronautique de dégagement.

### **ARTICLE Us – 11 ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Article Us - 12 STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **Article Us - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **Dispositions applicables à la zone UEC**

### **ARTICLE UEC - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs résidentiel de loisirs (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules hors d'usage

### **ARTICLE UEC - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX 1 à condition qu'elles s'intègrent dans le volume du bâtiment lié à l'activité.

### **ARTICLE UEC – 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 6 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètres minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, (rayon intérieur minimal de 11 m).

### **ARTICLE UEC – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2) Assainissement

### a) *Eaux usées*

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé pour les constructions existantes et pendant une période transitoire.

Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

### b) *Eaux pluviales*

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UEC - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UEC - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

Les constructions seront implantées :

- le long de l'ancienne RN 124 (RN 931) : soit à 10 m de son emprise publique, soit à l'alignement des constructions limitrophes
  - le long des autres RD : soit à 5m. de l'emprise publique des RD, soit à l'alignement des constructions limitrophes
  -

Pour les voies communales existantes et à créer

- 1 - Les constructions doivent être implantées
  - soit à l'alignement d'un bâtiment existant.
  - soit en recul d'au moins trois mètres

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

1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit sur une des limites séparatives
- soit au minimum à 3 mètres d'une des limites.

## **ARTICLE UEC - 8 - DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE UEC - 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UEC - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 10 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

## **ARTICLE UEC - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Cas général**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Pour les

#### **• Façades :**

Les façades auront une coloration en deux teintes, dont une pastel et une soutenue.

- La 1ère teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.

- Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert) ne pourront au mieux représenter que 10% de la superficie totale de chaque façade.

#### **• Toitures.**

- Les couvertures en matériaux telle que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

#### **Clôtures, portails, portillons :**

- Les clôtures, quand elles existent, tant sur l'emprise publique que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8mètres et seront constituées soit

- d'une haie vive,
- d'un grillage
- d'un mur bahut, grillagé ou végétalisé.

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

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone. (Voir annexe)

## **ARTICLE UEC - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

## **Dispositions applicables à la zone UX**

### **SECTION 1 - NATURE DES OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL**

#### **ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs résidentiels de loisir(habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole hormis dans la zone UXa
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

#### **ARTICLE UX - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisés sous conditions particulières :**

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX 1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
- Les constructions de la zone AUXe devront prendre en compte la protection de la source de captage d'eau potable (servitude du PLU)

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

##### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, (rayon intérieur minimal de 11 m).



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

### **1) Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traitées pour y être autorisées, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Dans la zone d'assainissement collectif seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé pour les immeubles existants et à titre transitoires. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

Les constructions seront implantées à :

- au minimum à 10 m de l'emprise l'ancienne RN 124
- au minimum à 5 m de l'emprise des RD

Pour les voies communales existantes et à créer :

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- avec un recul minimum de 5 mètres de l'emprise publique de la voie.

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

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UX - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE UX - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 10 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

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

### **Cas général**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades :**

- Les façades auront une coloration en deux teintes pastels et soutenues. La 1ère teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.
- Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert) ne pourront au mieux représenter que 10% de la superficie totale de chaque façade.

### **Toitures :**

- Les couvertures en matériaux telle que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

### **Clôtures, portails, portillons :**

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 et seront constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage
- d'un mur bahut, grillagé ou végétalisé.

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

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone. (Voir annexe)

## **ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

## **II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Dispositions applicables à la zone AUA

### ARTICLE AUA - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

#### Sont interdits :

##### En zone AUA

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de commerce.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes.
- Les parcs résidentiels de loisir(habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules hors d'usage.
- Les constructions à usage de commerces.

##### En zone AUAc

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes.
- Les parcs résidentiels de loisir(habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules hors d'usage.

##### En zone AUAh

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'aérodrome
- Les constructions à usage industrielle, artisanale ou commerciale.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol.( sauf pour les piscines)
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules hors d'usage.

##### En zone AUA0

Toutes les constructions et installations sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification ne sont effectives.

## **ARTICLE AUA - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En zone AUA0**

Sont soumis à conditions particulières :

- Les extensions seront limitées jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors oeuvre nette existante à la date du 17 juillet 2006
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

## **ARTICLE AUA - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. 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.

Dans le secteur AUAh les accès des avions de l'aérodrome seront possible dans les garages privés

### **2) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies seront réalisées afin de permettre aux avions de l'aérodrome de pénétrer dans le lotissement.

## **ARTICLE AUA - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Eau**

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé pour les immeubles existants et à titre transitoires. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

#### **b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluies est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de ruissellement (en particulier issues des parkings, installations industrielles ou artisanales...) risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents,...) devront être traitées avant le rejet dans le réseau collectif.

#### **c - Réseaux autres**

Sauf impossibilité technique justifiée, les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE AUA - 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
  - au moins 10 m de l'axe des voies départementales
  
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à :
  - L'alignement des voies.
  - avec un recul minimum de 5 m de l'emprise publique.
  
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics .

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

#### **1 – Les constructions doivent être implantées :**

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de trois mètres

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive.

## **ARTICLE AUA - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE AUA - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne devra pas excéder un tiers de la surface du terrain

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

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 10 m.  
Dans le secteur AUAh la hauteur maximale des maisons sera de 10 mètres.

## **ARTICLE AUA - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser et s'intégrer au site.  
La volumétrie globale de la construction doit s'intégrer dans la topographie générale de la parcelle.

### **Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, et agglomérés. Les matériaux ne seront ni brillant ni réfléchissants à la lumière. Les matériaux type tôles, aggloméré, contre plaqué et plaques ciment comme revêtement de façade seront proscrits.

Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi qu'à la climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère.

### **Dans le secteur AUAh :**

- Les toitures seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile canal ou similaire de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie
- La pente des toitures n'excédera pas 35 %.
- Les toitures terrasses et les toitures en bardage à faible pente sont autorisées
- Un matériau peut être autorisé à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts dans ce matériau.

### **Clôtures, portails, portillons :**

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,6 m et seront constituées soit
  - o d'une haie vive,
  - o d'un grillage
  - o d'un mur bahut, grillagé ou végétalisé

## **ARTICLE AUA - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone. (voir annexe)

Les aires de stationnement, ainsi que les aires de manœuvre pour y accéder, sont réalisées en dehors du domaine public réservé à la circulation générale.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de "poids lourds" sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des "poids lourds" : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrés à l'entreprise, etc.

## **ARTICLE AUA -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Il sera question dans la zone de privilégier des espaces verts en accord avec le milieu naturel. Un traitement végétal des séparatifs privés devra être effectué par l'utilisation d'espèces indigènes et en privilégiant des haies avec plusieurs essences.

Les espaces collectifs seront agrémentés d'espèces végétales ayant des essences, des hauteurs et des tailles différentes. Il sera important de veiller à limiter les espaces naturels artificiels tels que les pelouses et haies taillées. Les espaces collectifs végétalisés devront s'étendre au sein de la zone (abords de voiries, cheminements, bassins, stationnements). Les essences champêtres ou florales sont vivement recommandées. Les feuillages persistants (thuyas, etc.) sont interdits.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.



## **Dispositions applicables à la zone AU**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs résidentiels de loisir (habitations légères de loisirs)
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf piscine.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations incompatible avec le voisinage des lieux habités et incompatible avec la vocation de l'habitat.

#### **ARTICLE AU – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU pour les secteurs suivants : **Ponsan-nord, Labadie, Ponsan Nord, Montrouge, Cassou de Herre, La Caillaouere, Pabieu, Bouit, Rimaillo, Penibon.**
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes les mesures nécessaires soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes , les climatiseurs ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue.
- Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.
- Dans les secteurs submersibles indiqués sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

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

##### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation

envisagée.

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.

Pour pouvoir être réalisés, les accès sur les RD devront être validés par le conseil général et sécurisés.

## **2) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m. Les voies primaires à créer auront une chaussée de 5,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau et devront respecter les schémas d'orientation d'aménagement.

## **3) Cheminements piétons et cyclables**

Les cheminements créés auront une largeur minimale de 1,60 m et seront plantés de haies champêtres de façon continue ou discontinue.

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

### **1) Eau**

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation, d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2 Assainissement**

### **a - Eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé pour les immeubles existants et à titre transitoires. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

### **b - Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
  - au moins 15 m de l'emprise de l'ancienne RN 124
  - au moins 10 m de l'emprise des voies départementales
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à:
  - L'alignement des voies.
  - L'alignement des constructions voisines quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10

mètres de l'alignement de la rue.

- avec un recul minimum de 5 m de l'emprise publique.

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive

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

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

1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives latérales (ordre continu)
- soit à 3 mètres minimum d'une des limites.

#### **ARTICLE AU - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (naturel) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions limitrophes y compris celles des autres zones limitrophes ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage

- La hauteur des annexes implantées en limites de chemin ou emprise publique n'excédera pas 2,5 mètres à l'égout.

#### **ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

##### **Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, et agglomérées. Les enduits seront de couleur éteinte.

##### **Toiture :**

- Les toitures seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile canal ou similaire de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie

- La pente des toitures n'excédera pas 35 %.

- Les toitures terrasses sont autorisées

- Dans certains cas, un matériau peut-être autorisé à des fins d'harmonisation avec des bâtiments

existants couverts dans ce matériau.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques, dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc...).

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits n'excédant pas 1,6 mètres de hauteur
- ou d'une haie vive,
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive. Les tuyas sont à proscrire.

#### **ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone. (Voir annexe)

#### **ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de « tuyas » seront à proscrire dans les espaces publics.

## **Dispositions applicables à la zone AUX**

### **ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- les parcs résidentiels de loisir(habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

### **ARTICLE AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Sont autorisées sous conditions particulières :**

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX 1 à condition qu'elle s'intègre dans le volume du bâtiment lié à l'activité.

Dans les secteurs submersibles indiqués sur le plan de zonage, les constructions, extensions, reconstructions et aménagements et installations ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.

### **ARTICLE AUX – 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1) Accès**

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.

Pour pouvoir être réalisés, les accès sur les RD 143, 25 devront être validés par le conseil général et sécurisés.

#### **2) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 6 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètres minimum.

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

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe.

## **ARTICLE AUX – 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1) Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

L'assainissement lié au gardiennage sera conforme à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE AUX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUX - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

### **• Cas général :**

Les constructions seront implantées au minimum à une distance de :

- 10 m de l'emprise des RD.

Pour les voies communales existantes et à créer :

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

2 - Quand elles ne sont pas à l'alignement, et qu'elles ne respectent pas un alignement existant, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'emprise publique.

3 - Une implantation peut-être imposée pour respecter un alignement existant de constructions.

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

Toutes constructions doivent être édifiée

- soit en limite séparative

- soit à une distance minimale de 3 mètres.

## **ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'éégout du toit et n'excédera pas 10 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

## **ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Cas général :**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **Façades :**

- Les façades auront une coloration en deux teintes pastels et soutenues. La 1ère teinte dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert) devra occuper entre 65 et 85% de la superficie de chaque façade.

- Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert) ne pourront au mieux représenter que 10% de la superficie totale de chaque façade.

### **Toitures :**

- Les couvertures en matériaux telle que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

### **Clôtures, portails, portillons :**

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,8 et seront constituées soit :

- o d'une haie vive,
- o d'un grillage
- o d'un mur bahut, grillagé ou végétalisé.

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

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone. (Voir annexe)

## **ARTICLE AUX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

- Les haies et masses boisées existantes figurées sur le document graphique sont à préserver.

## **Dispositions applicables à la zone AU0**

### **ARTICLE AU0 – 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes les constructions et installations sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification ne sont effectives.

### **ARTICLE AU0 - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières :**

- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.
- L'extension et l'aménagement des bâtiments. Les extensions seront limitées jusqu'à concurrence de 30 % de la surface hors oeuvre nette existante à la date du 17 juillet 2006
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ne sont autorisées que si la co-visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue dans le centre historique.

### **ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Non réglementé

### **ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE AU0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance de :
  - au moins 15 m de l'emprise de l'ancienne RN 124
  - au moins 10 m de l'emprise des voies départementales
- Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à :
  - avec un recul compris entre 0 et 10 m des emplacements réservés
  - à l'alignement des voies.
  - à l'alignement des constructions limitrophes quand les maisons ne sont pas éloignées de plus de 10 mètres de l'alignement de la rue.
  - avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'emprise publique

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 5 mètres de part et d'autre de la rive.

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



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

- 1 – Les constructions doivent être implantées soit :
- sur une des limites séparatives latérales (ordre continu)
  - soit à 3 mètres minimum d'une des limites.

**ARTICLE AU0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non réglementé

### III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole devront être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires)

### ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, un rayon intérieur minimal de 11 m.

### ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement

##### a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

##### b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter au minimum :

- à 75 m de l'emprise de l'ancienne RN 124
- à 10 m de l'emprise des RD

• Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'emprise publique pour les maisons d'habitations.

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

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

1 – Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de 10 m des limites latérales.

Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

## **ARTICLE A - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE A - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

La hauteur des constructions d'habitations est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur ne devra pas dépasser 7 m pour les constructions d'habitations.

Pour les constructions autres que les habitations : non règlementé.

## **ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés existantes devront s'harmoniser s'intégrer au site.

## **ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone. Voir annexe

### **ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- Les haies et masses boisées existantes figurées sur le document graphique sont à préserver.

## Dispositions applicables à la zone N

### ARTICLE N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

• **Dans le secteur Ns, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation.
- De la réhabilitation des constructions existantes

• Dans le secteur Np et Ns, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• **Dans le secteur Ne, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions et changement de destination des constructions existantes, et la réhabilitation
- Des annexes des constructions existantes

• **Dans le secteur Nea, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions et changement de destination des constructions existantes, et la réhabilitation
- Des annexes des constructions existantes
- Des bâtiments agricoles

• **Dans le secteur Nh, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions et des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des extensions et changement de destination des constructions existantes, et la réhabilitation
- Des annexes des constructions existantes
- Des constructions à usages d'habitations.

• **Dans le secteur NL, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions des installations liées à l'activité ou à l'usage de loisirs.(camping, caravanage, HLL, piscine ...)

• **Dans le secteur Nd, tout est interdit à l'exception :**

- Des constructions ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions des installations liées à l'activité ou à l'usage de la décharge de classe III (matériaux inertes)

### Article N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisés sous conditions particulières :**

Dans les secteurs Ne - La réfection des constructions existantes ainsi que leur extension jusqu'à concurrence de 50 % de la surface de plancher, à condition que soit conservé l'aspect extérieur des constructions anciennes ( plus de 60 ans) à partir de l'approbation du PLU.

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

### **1) Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2) Voirie**

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

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

### **1) Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé.

#### **b) Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau d'eau pluvial public est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans les secteurs Nh, pour les parcelles non raccordées au réseau public d'assainissement, la surface minimale des parcelles est conditionnée par la carte d'aptitude des sols issue du schéma général d'assainissement ( Voir annexe sanitaire du PLU).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de :

- 75 m de l'axe de l'ancienne RN 124
- au moins 10 m de l'axe des routes départementales

• Pour les voies communales existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'emprise publique pour les maison d'habitations.

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

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

### **1 – Les constructions doivent être implantées :**

- Soit sur une des limites séparatives (ordre continu ou semi-continu)
- Soit à une distance minimale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.
- Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

### **2 – Les implantations différentes sont admises :**

Pour la reconstruction à l'identique sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

## **ARTICLE N - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE N - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone Nh l'emprise au sol des constructions sera inférieure ou égale à 40 % de la surface du terrain.

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

- La hauteur des annexes ou extensions d'habitat implantées en limite de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

En zone Nh, Ne et Nea, les clôtures éventuelles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage sans mur bahut.

## **ARTICLE N - 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone. (Voir annexe)



**ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

## ANNEXE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de place exigé est arrondi à l'entier inférieur.

### Emplacements à prévoir :

Construction à **usage d'habitation** (garage ou place de parking):

- 1 place par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de SHON
- 2 places par logement de 60 à 120 m<sup>2</sup> de SHON
- 3 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup> de SHON

### Bureaux :

Réglémenté uniquement en zone AU, AUX

- 60 % de la surface de planchers

### Commerce :

Réglémenté uniquement en zone AU, AUX

- 60 % de la surface de vente

### Hôtels et restaurants :

- 8 places par lots de 10 chambres, 2 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

### Salles de spectacles et de réunion:

- 1 place de stationnement pour 5 places de spectateurs

### Ateliers artisanaux, établissements industriels:

- 1 place par 100 m<sup>2</sup> de planchers

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur le territoire supportant l'opération:

- ou bien le constructeur devra réaliser les places de stationnement sur un autre terrain privé à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres environ de la construction principale et que le constructeur apporte la preuve qu'il fait réaliser les dits emplacements;
- ou bien il sera fait application de l'article L421-3 du Code de L'Urbanisme

## DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

**Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

**Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagements** : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation** : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

**Bâtiment** : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

**Caravanes isolées** : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination** : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

**Constructions ou installations liées à des activités agricoles**: elles sont :

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

**Distance entre constructions** : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

**Emprise** : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

**Ensemble ou groupement d'habitations** : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Extension de construction** : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Extension d'activité** : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer ni créer une nouvelle activité.

**Hauteur** : en l'absence de précision, elle est calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public** : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, etc ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

**Limites séparatives** : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

**Niveau** : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres. En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Planté (plantation)**: aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Propriété** : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait** : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières, ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

**Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale** : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction. La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

**Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu** : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

**Superficie de terrain** : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

**Terrain de camping ou de caravanage** : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme.

**Voie** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.