

---

Département du Tarn

Commune de ***Parisot***

MODIFICATION N°2

DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

# 42. Règlement écrit modifié

---

**SOMMAIRE**

Dispositions applicables aux zones urbaines .....	3
Zone U .....	3
Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future .....	11
Zone AU .....	11
Zone AU0 .....	18
Dispositions applicables aux zones agricoles .....	19
Zone A .....	19
Dispositions applicables aux zones naturelles .....	25
Zone N .....	25

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## ZONE U

### ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- ♦ Les constructions destinées à l'industrie,
- ♦ Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning,
- ♦ Le stationnement isolé et collectif des caravanes,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

### ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement du PLU.
- ♦ Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- ♦ La reconstruction et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, ou au caractère des lieux et de ses abords.
- ♦ Dans le cas d'une construction existante non conforme à certaines des règles applicables, les travaux de modification ou d'extension y sont autorisés à condition de ne pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de ladite construction.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.
- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 10.
- ♦ Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.

### ARTICLE U-3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- ♦ Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- ♦ L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

## 2. Voies nouvelles

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront notamment d'une largeur de chaussée au moins égale à 3,5 m.
- ♦ Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, habitations, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux caractéristiques des voies engins et éventuellement des voies échelles conformément aux réglementations de sécurité en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, ou relatives à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

## 3. Mobilité et ergonomie

- ♦ La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## **ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Principe général

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### 2. Défense contre l'incendie <sup>1</sup>

- ♦ La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :
  - Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin
  - Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

### 3. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4. Assainissement

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif.

#### **Eaux usées :**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.

---

1 Voir 4.2 Annexe SDIS.

- ♦ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera accessible.

#### **Eaux pluviales :**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins.
- ♦ Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer, à l'exutoire du terrain, un débit supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets excédentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs adaptés à l'opération seront mis en œuvre pour limiter les débits évacués (infiltration, stockage des eaux).
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à réaliser sur le terrain.

### **5. Electricité et télécommunications**

- ♦ Dans les opérations d'ensemble, les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain.

### **6. Collecte des déchets**

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer, en accord avec la commune et les services gestionnaires concernés, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés directement accessibles depuis la voie publique.
- ♦ Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires à la collecte des déchets seront précisés dans la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

#### **1. Toute construction doit être implantée :**

##### Secteurs U1 et UH :

- ♦ En l'absence de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale,
- ♦ En cas de prescription particulière indiquée sur les documents graphiques, les constructions seront implantées à une distance conforme aux dites prescriptions.
- ♦ Les annexes à l'habitation (abris de jardins, piscines...) sont exemptées des règles précédentes.

##### Secteur U2 :

- ♦ Toute construction doit être implantée à au moins 10 m de l'axe des routes départementales. Lorsque la route départementale comporte des plantations d'alignement, la distance est portée à 15 m de l'axe de la voie
- ♦ Autres voies et emprises : soit à l'alignement des emprises publiques et des voies de desserte principale, soit à une distance d'au moins 4 mètres.

## 2. Des implantations différentes:

- ♦ Peuvent être autorisées ou imposées à l'alignement des constructions voisines, ou pour des raisons de composition urbaine
- ♦ Peuvent être autorisées pour l'implantation de volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

#### 1. Secteurs U1 et Uh

- ♦ Toute construction doit être implantée contre au moins 1 limite séparative latérale.
- ♦ Les constructions établies en retrait d'une limite séparative seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

#### 2. Secteur U2

- ♦ Toute construction doit être implantée :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol naturel avant travaux au sommet de la construction, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ Des implantations différentes seront admises pour permettre les travaux d'extension d'une construction existante, à un recul identique à la construction existante, et à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.

#### 3. Article R.123-10-1 : lotissements et opérations de divisions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

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

- ♦ Non réglementé

### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

#### 1. Secteurs U1 et UH

- ♦ Non réglementé

#### 2. Secteur U2 :

- ♦ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

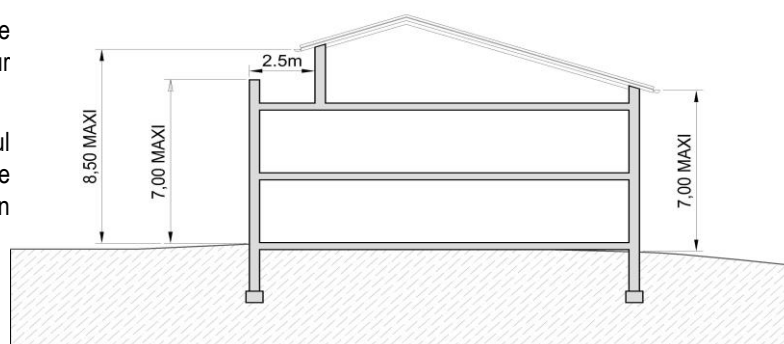
## **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

### **1. Secteur U1**

#### Principe de gabarit applicable en zone U1

- ♦ Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit d'au moins 2,50 m.



### **2. Secteurs U2 et UH**

- ♦ Hauteur maximale autorisée : 7 m sans excéder R + 1.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **2. Façades**

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ En cas d'enduit, il sera privilégié l'application talochée d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

### **3. Toitures**

- ♦ Les toitures en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et auront l'aspect de la tuile canal. Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

- ♦ Les toitures pourront présenter un aspect contemporain (toitures terrasses ou à faible pente), en harmonie avec l'architecture mise en œuvre.

#### 4. Clôtures

- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Les parements des murs et murets présenteront un aspect fini : matériau noble laissé brut ou enduit sur maçonnerie.
- ♦ Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.
- ♦ Hauteur maximale : 1,80 m

##### Secteurs U1 et UH

- ♦ En limite d'espace public et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Elles pourront être constituées d'un mur plein en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre) ou d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille à barraudage vertical, de couleur soutenue ou foncée.
- ♦ En limite séparative, les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'espèces locales diversifiées. La clôture pourra également être réalisée en mur plein, et à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.

##### Secteur U2

- ♦ En limite d'espace public et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères paysagers et architecturaux qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier.
- ♦ En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées. Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en prolongement du bâti construit contre la limite, et à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.

#### 5. Bâtiments de caractère

- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
  - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
  - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.

#### 6. Dispositifs de raccordement

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.

### **ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup>
- les changements de destination de constructions existantes

#### 1. Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.



- ♦ En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation financière destinée à la création de stationnements publics.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

## 2. Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes urbanistiques.
- ♦ Il sera exigé:
  - Habitat : 1 place de stationnement par logement
  - Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

## 3. Stationnement des deux roues

- ♦ pour toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
  - 1 emplacement par logement
  - 1 emplacement pour 3 emplois
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale

## ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

### 1. Plantations existantes

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.
- ♦ Les haies existantes seront préservées et autant que possible intégrées au réseau de desserte, et aux voies piétonnières et cyclables.

### 2. Espaces libres, plantations et aménagements

- ♦ Les espaces libres à usage public devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage : choix adapté des essences végétales, du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe...

### 3. Aires de stationnement

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait par son importance perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

### 4. Espaces en pleine terre

- ♦ En secteur U2, au moins 25% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

---

## ZONE AU

### ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Les constructions à destination agricole
- ♦ Les constructions à destination artisanale,
- ♦ Les constructions à destination industrielle,
- ♦ Les constructions à destination d'entrepôts,
- ♦ Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- ♦ Les terrains de camping et de caravaning,
- ♦ Le stationnement isolé et collectif des caravanes,
- ♦ Les dépôts de véhicules,
- ♦ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

### ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 10.
- ♦ Les constructions et opérations d'aménagement à destination principale d'habitat devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.
- ♦ Dans les secteurs AU1 et AU1s, les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat. Le secteur AU1 pourra accueillir un macrolot qui fera l'objet d'un aménagement ultérieur.
- ♦ Dans le secteur AU1s, toute opération d'aménagement devra affecter au minimum 35 % de la surface de son programme de logements à du logement locatif subventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- ♦ Dans le secteur AUL, seules sont autorisées les constructions destinées aux équipements culturels, sportifs et de loisirs et aux activités culturelles.
- ♦ Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie de la commune ou du quartier, au fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des terrains voisins.

### ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- ♦ Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## 2. Voies nouvelles de desserte

- ♦ Les voies créées devront être compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront notamment d'une largeur de chaussée au moins égale à 4.5 m pour les voies en double sens et 3 m en sens unique
- ♦ Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, habitations, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux caractéristiques des voies engins et éventuellement des voies échelles conformément aux réglementations de sécurité en vigueur contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, ou relatives à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- ♦ Les voies en double sens desservant plus de trois logements devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8 m.
- ♦ Les voies en impasse desservant plus de 5 logements devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

## 3. Pistes cyclables, chemins piétonniers

- ♦ L'ouverture de voies cyclables ou piétonnes pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier et celle des équipements publics.

## 4. Mobilité et ergonomie

- ♦ La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, ni au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Principe général

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### 2. Défense contre l'incendie <sup>2</sup>

- ♦ La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :
  - Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, facilement accessibles en permanence, signalés et situés à 5 mètres au plus du bord d'une voie engin
  - Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément au besoin et à la réglementation.

---

2 Voir 4.2 Annexe SDIS

### 3. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4. Assainissement

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

#### Eaux usées :

- ♦ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par voie souterraine au réseau collectif d'assainissement existant.

#### Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ou sur les fonds voisins.
- ♦ Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer, à l'exutoire du terrain, un débit supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets excédentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs adaptés à l'opération seront mis en œuvre pour limiter les débits évacués (infiltration, stockage des eaux).
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé de compléter le maillage existant. Un état des lieux des fossés avant et après travaux pourra être demandé.

### 5. Electricité et télécommunications

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain.

### 6. Collecte des déchets

- ♦ Toute occupation ou utilisation du sol doit intégrer les aménagements nécessaires à la collecte des déchets dans des containers directement accessibles depuis la voie publique. Ces aménagements seront précisés lors de la demande d'occupation du sol et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.
- ♦ Pour toute opération d'ensemble, il pourra être exigé un dispositif adapté facilitant le regroupement, le stockage et le ramassage des containers, en un lieu aménagé à cet effet.

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

- ♦ Non règlementé

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

#### 1. Pour l'ensemble des secteurs :

- ♦ Toute construction doit être implantée conformément aux alignements et aux reculs mentionnés sur le plan de zonage :  
Soit à l'alignement de la limite prescrite : pointillé rouge  
Soit à une distance supérieure ou égale à la limite prescrite : pointillé bleu

- ♦ Toute construction doit être implantée à :
  - au moins 10 m de l'axe des routes départementales.
  - à l'alignement ou à une distance d'au moins 4 mètres des autres voies et emprises publiques.
  
- ♦ Des implantations différentes sont également autorisées :
  - pour les fosses de piscines : à au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise publique

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

#### **1. Pour l'ensemble des secteurs :**

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

#### **2. Secteurs AU1, AU1s :**

- ♦ Toute construction doit être implantée :
  - Soit en limite séparative,
  - Soit à une distance des limites, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

#### **3. Article R.123-10-1 : lotissements et opérations de divisions**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

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

- ♦ non réglementé

### **ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération.

#### **1. Secteur AU1 :**

- ♦ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

#### **2. Secteur AU1s :**

- ♦ Non réglementé

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

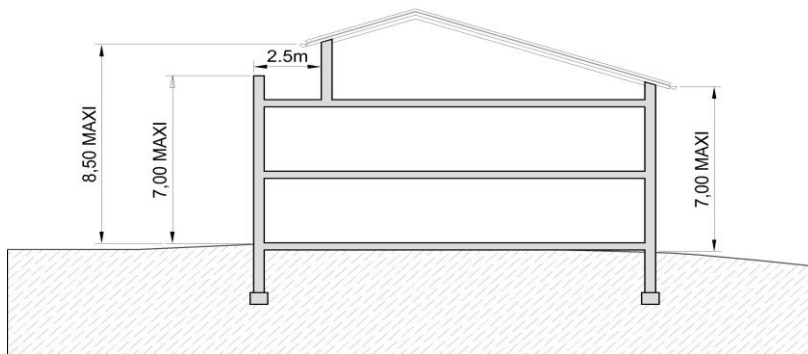
- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux. Les ouvrages nécessaires à la production domestique d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article

### 1. Secteurs AU1, AU1s

- ♦ Sur le pourtour de la construction (du pied de la construction à l'égout), la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m
- ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit d'au moins 2,50 m.

Principe de gabarit applicable:



### 2. Secteur AUL

- ♦ Non règlementé.

## ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.
- ♦ Les clôtures doivent être compatibles avec le **Référentiel Urbanisme et Sécurité routière** adopté par le Conseil Départemental.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

### 2. Façades et clôtures

- ♦ Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.
- ♦ En cas d'enduit, il sera privilégié l'application talochée d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

### 3. Toitures

- ♦ Les toitures en tuiles auront l'aspect de la tuile canal et auront une pente comprise entre 30 et 35 %. Elles devront cependant permettre la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables. Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.
- ♦ Les toitures pourront présenter un aspect contemporain (toitures terrasses ou à faible pente), en harmonie avec l'architecture mise en œuvre.

### 4. Clôtures

- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Hauteur maximale : 1,80 m
- ♦ En limite d'espace public et en bordure de voie, les clôtures devront respecter les caractères architecturaux et paysagers qui conditionnent l'aspect et l'ambiance du quartier. Les clôtures pourront être constituées d'un mur plein en maçonnerie apparente d'aspect traditionnel (briques, galets, pierre) d'une hauteur inférieure à 1,50 m ou d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille à barraudage vertical, de couleur soutenue ou foncée.
- ♦ En limite séparative, les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées. Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, la clôture pourra être réalisée en mur plein en prolongement du bâti construit contre la limite, et à condition de ne pas dépasser 8m de longueur et 1,80 m de hauteur.
- ♦ Les structures légères (poteaux, grilles, grillages, claustras ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

### 5. Dispositifs de raccordement

- ♦ La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires ... utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin et de façon homogène à l'architecture et à l'aménagement paysager.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles et les extensions de plus de 100 m<sup>2</sup>
- les changements de destination de constructions existantes

### 1. Dispositions générales

- ♦ Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- ♦ Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il pourra être exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement.

### 2. Les besoins en stationnements

- ♦ Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes géographiques et urbanistiques.
- ♦ Il sera exigé :
  - Habitat : 1 place de stationnement par logement
  - Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement



### **3. Stationnement des deux roues**

- ♦ pour toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera aménagé des dispositifs pour le stationnement des deux roues à raison de au moins :
  - 1 emplacement par logement
  - 1 emplacement pour 3 emplois
  - 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale

## **ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **1. Plantations existantes**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

### **2. Espaces libres, plantations et aménagements**

- ♦ Les espaces libres à usage public devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage : choix adapté des essences végétales, du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe...

### **3. Aires de stationnement**

- ♦ Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.
- ♦ Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

### **4. Espaces en pleine terre**

- ♦ Dans le secteur AU1, sur tout terrain, au moins 25% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

## **ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles précédents.

# ZONE AU0

## **ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE**

SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

SANS OBJET

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

- ♦ SANS OBJET

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

- ♦ SANS OBJET

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

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ SANS OBJET

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

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- ♦ SANS OBJET

## **ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

- ♦ SANS OBJET

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## ZONE A

### ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Toute construction ou installation est interdite à l'exception :
  - des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole
  - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2

### ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1. Pour l'ensemble des secteurs :

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 10.
- ♦ Au droit du réseau d'irrigation<sup>3</sup>, toute construction, installation ou plantation pouvant compromettre l'accès ou l'entretien du réseau est interdite.
- ♦ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites des zones U et AU.
- ♦ L'extension des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas gêner l'exploitation agricole
- ♦ Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 60 m<sup>2</sup>.
- ♦ la réhabilitation et l'extension des habitations et des annexes existantes sans création de logement
- ♦ Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
- ♦ Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.
- ♦ Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé aux conditions suivantes :
  - qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole,
  - qu'il soit affecté aux seules occupations suivantes : habitat, hébergement hôtelier,
  - qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
- ♦ Les exhaussements et affouillements de sols et les plans d'eau (réserves d'irrigation...) sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient situés en dehors d'une zone inondable

---

3 Carte du réseau ASA d'irrigation jointe en annexe du PLU

- qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux pluviales
- qu'ils ne compromettent pas une continuité écologique
- qu'ils ne modifient pas des zones humides
- qu'ils s'intègrent au contexte paysager.
- ♦ Dans le secteur **Acb**, sont autorisés :
  - les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage
  - les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole
- ♦ Dans le secteur **A1**, sont autorisés pour un usage non lié à l'exploitation agricole :
  - la réhabilitation des habitations et des annexes existantes sans création de logement
  - Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 60 m<sup>2</sup>.
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
  - Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.
  - L'aménagement des constructions existantes (anciennes granges, étables, caves...) contiguës à l'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- ♦ Dans le secteur **A2**, sont autorisées les constructions nouvelles non liées à l'exploitation agricole, destinées à l'habitation et ses annexes y compris piscines, sans excéder une surface de plancher totale de 200 m<sup>2</sup>.
- ♦ Dans le secteur **A3**, sont autorisés les travaux d'aménagement et d'extensions des activités artisanales existantes.

## **ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ♦ Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2. Voies nouvelles**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte principale disposeront notamment d'une largeur de chaussée au moins égale à 3,5 m.
- ♦ Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, habitations, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux caractéristiques des voies engins et éventuellement des voies échelles

## **ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Principe général**

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **2. Eau potable**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **3. Assainissement**

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

#### **Eaux usées :**

- ♦ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ En l'absence de réseau collectif, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien.

### **4. Electricité et télécommunications**

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être dans la mesure du possible installés en souterrain.

## **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- ♦ Non règlementé

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

### **1. Zone A**

- ♦ Toute construction doit être implantée à au moins :
  - 100 m de l'axe de l'A 68 pour les constructions d'habitat lié à l'activité agricole
  - 75 m de l'axe de l'A 68 pour les autres constructions
  - 15 m de l'axe des routes départementales ou 20 m en cas de plantations d'alignement le long de la voie
  - 8 m de l'axe des autres voies de desserte
  - 5 m de la limite des autres emprises publiques

- ♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

## **2. Secteurs A1, A2, A3**

- ♦ Toute construction doit être implantée à au moins :
  - 100 m de l'axe de l'A 68
  - 15 m de l'axe des routes départementales ou 20 m en cas de plantations d'alignement le long de la voie
  - 8 mètres de l'axe des autres voies de desserte
  - 5 m de la limite des autres emprises publiques
- ♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ Toute construction devra être implantée
  - Soit contre la limite séparative
  - Soit à une distance de la limite d'au moins 3m
- ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.
- ♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

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

- ♦ Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale. La distance est mesurée des façades les plus proches.

### **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## **1. Zone A et Secteurs A1, A2, A3**

- ♦ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain et dans la limite de 350 m<sup>2</sup>.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article
- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ La hauteur des habitations est limitée à 7 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit..
- ♦ les annexes sont limitées à 4 m du sol naturel avant travaux à l'égout du toit..

## 1. Secteurs A1, A2, A3

- ♦ Hauteur maximale autorisée : H = 7 m

### **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### 1. Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le recours aux terrassements.
- ♦ Les clôtures doivent être compatibles avec le **Référentiel Urbanisme et Sécurité routière** adopté par le Conseil Départemental.
- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

#### 2. Clôtures

##### Secteurs A1, A2, A3

- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Hauteur maximale autorisée à l'exception de la zone Ae : 1,80 m
- ♦ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées.
- ♦ Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie.
- ♦ Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

##### Secteurs Ach

- ♦ Les clôtures devront être perméables au passage de la faune : espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 130 cm.

#### 3. Bâtiments de caractère

- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage soit comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, soit en tant que bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
  - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
  - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.

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

NON REGLEMENTE

**ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS****1. Secteur Acb**

- ♦ Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Ces dernières pourront être coupées sans remplacement s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues, irrigation, drainage...)

**2. Plantations existantes**

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature, sauf s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues, irrigation, drainage...). Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

**3. Espaces en pleine terre**

- ♦ Dans les secteurs A1, A2 et A3, au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.



---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## ZONE N

### ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- ♦ Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :
  - des occupations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - des occupations soumises aux conditions particulières listées à l'article N-2 ci-après.

### ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1. pour l'ensemble des secteurs :**

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7 et 10.
- ♦ Au droit du réseau d'irrigation<sup>4</sup>, toute construction, installation ou plantation pouvant compromettre l'accès ou l'entretien du réseau est interdite.
- ♦ Les abris de jardin sont autorisés à condition de ne pas créer une surface de plancher supérieure à 12 m<sup>2</sup>.
- ♦ Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes de caractère repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont autorisés, dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment.
- ♦ Les exhaussements et affouillements de sols et les plans d'eau (réserves d'irrigation...) sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient situés en dehors d'une zone inondable
  - qu'ils n'entravent pas l'écoulement des eaux pluviales
  - qu'ils ne compromettent pas une continuité écologique
  - qu'ils ne modifient pas des zones humides
  - qu'ils s'intègrent au contexte paysager.
- ♦ Dans le secteur **N1**, sont autorisés pour un usage d'habitation :
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. Pour les piscines la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles.
  - la réhabilitation et l'extension des habitations et des annexes existantes sans création de logement
  - Les extensions des habitations sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 60 m<sup>2</sup>.

---

4 Carte du réseau ASA d'irrigation jointe en annexe du PLU

- L'aménagement des constructions existantes (anciennes granges, étables, caves...) contiguës à l'habitation est limitée à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- ♦ Dans le secteur **NL**, sont autorisées :
  - les constructions et aménagements doivent être destinés aux activités de loisirs et d'hébergement touristique
- ♦ Dans le secteur **Ncb**, sont autorisés :
  - les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors concernés et que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage
  - les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole
- ♦ Dans le secteur **Np**, sont autorisés :
  - les constructions légères et aménagements liés à la conservation et à la valorisation du patrimoine naturel ou architectural, à condition qu'elles favorisent une approche touristique et pédagogique du site compatible avec le caractère naturel du secteur.
- ♦ Dans le secteur **Na**, sont autorisés :
  - les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'extension des stations d'épuration.
- ♦ Dans le secteur **Ne**, sont autorisées les constructions et installations industrielles nécessaires à la production, au stockage et à la distribution d'énergie renouvelable.

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

#### **1. Accès**

- ♦ Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- ♦ Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- ♦ Ils doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à causer la moindre gêne pour la circulation publique. Lorsqu'un terrain est accessible depuis plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **2. Voies nouvelles**

- ♦ Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte principale disposeront notamment d'une largeur de chaussée au moins égale à 3,5 m.
- ♦ Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, habitations, etc.) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et répondre aux caractéristiques des voies engins et éventuellement des voies.
- ♦ Les voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

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

#### **1. Principe général**

- ♦ L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

## 2. Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## 3. Assainissement

- ♦ Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales devront être réalisés selon un système séparatif

### Eaux usées :

- ♦ L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, les cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial.
- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.
- ♦ En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les systèmes d'assainissement non collectif sont autorisés, conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires :

- ♦ La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent conformément à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

- ♦ Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.
- ♦ En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- ♦ Les fossés existants seront préservés, restaurés et intégrés à l'opération de façon à faciliter leur accessibilité et leur entretien.

## 4. Electricité et télécommunications

- ♦ Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et le remplacement des lignes existantes doivent être installés en souterrain.

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

- ♦ Non règlementé.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.

## 1. Secteur N1 et NL

- ♦ Toute construction doit être implantée à au moins :
  - 100 m de l'axe de l'A 68
  - 15 m de l'axe des routes départementales ou 20 m en cas de plantations d'alignement le long de la voie
  - 8 mètres de l'axe des autres voies de desserte
  - 5 m de la limite des autres emprises publiques
- ♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article.
- ♦ Toute construction devra être implantée
  - Soit contre la limite séparative
  - Soit à une distance de la limite d'au moins 3m
- ♦ Le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes situés à un recul moindre est possible dans le prolongement de l'existant sans réduction du recul.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****1. Secteur N1**

- ♦ Toute construction d'annexe doit être implantée à une distance maximale de 30m de la construction principale.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****1. Secteur N1**

- ♦ Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées ne doit pas dépasser une surface supérieure à 20 % de la superficie du terrain et dans la limite de 350 m<sup>2</sup>.
- ♦ Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

**2. Secteur NL**

- ♦ Dans le secteur NL l'emprise au sol des constructions est limitée à 500 m<sup>2</sup> pour les secteurs de Bosc del Naï et de Janicou. Elle est limitée à 150 m<sup>2</sup> pour le secteur de Nacaire.
- ♦ Les piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

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

- ♦ Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article
- ♦ Les ouvrages nécessaires à la production domestique d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit, sur sablière ou sur acrotère, en tout point de la façade (souches, cheminées et autres ouvrages techniques exclus) à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Hauteur maximale autorisée : H = 7 m

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales**

- ♦ Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- ♦ Les constructions devront s'adapter à la topographie du site ce qui suppose de limiter le recours aux terrassements.
- ♦ Les clôtures doivent être compatibles avec le **Référentiel Urbanisme et Sécurité routière** adopté par le Conseil Départemental.

- ♦ Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## 2. Bâtiments de caractère

- ♦ En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :
  - Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
  - Les matériaux mis en œuvre seront des matériaux nobles, compatibles avec l'architecture traditionnelle.

## 3. Clôtures

### Secteurs N1, NL, Ne

- ♦ Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.
- ♦ Hauteur maximale autorisée: 1,80 m
- ♦ Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : haies végétales d'espèces locales diversifiées.
- ♦ Les clôtures pourront être constituées d'un muret dont la hauteur courante sera inférieure à 1m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublé d'une haie.
- ♦ Les structures légères (poteaux, grilles, grillages ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.
- ♦ Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

### Secteurs Ncb

- ♦ Les clôtures devront être perméables au passage de la faune : espace minimum de 25 cm entre le sol et le bas des clôtures et hauteur maximum de 130 cm.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### 1. Secteur Ncb

- ♦ Les formations végétales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature. Ces dernières pourront être coupées sans remplacement s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues, irrigation, drainage...)

### 2. Secteur Ne

- ♦ En périphérie du secteur il sera réalisé une plantation d'espèces locales assurant l'intégration paysagère des installations techniques et de production d'énergie.

### 3. Plantations existantes

- ♦ Les formations végétales existantes identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme éléments de paysage à protéger, seront maintenues ou remplacées par des plantations de même nature, sauf s'il est avéré que leur maintien peut nuire aux installations ou réseaux en place (digues, irrigation, drainage...). Toute modification les concernant est soumise à la réglementation en vigueur.

#### **4. Espaces en pleine terre**

- ♦ Dans le secteur N1, au moins 40% de la surface totale doit être maintenue en pleine terre.

#### **ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.