

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme de Rabastens**

DOSSIER APPROUVE

**2 – Orientations d'Aménagement et
de Programmation**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
16 septembre 2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la **mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter **un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les **principales caractéristiques des voies et espaces publics** ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à **proximité des transports** prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

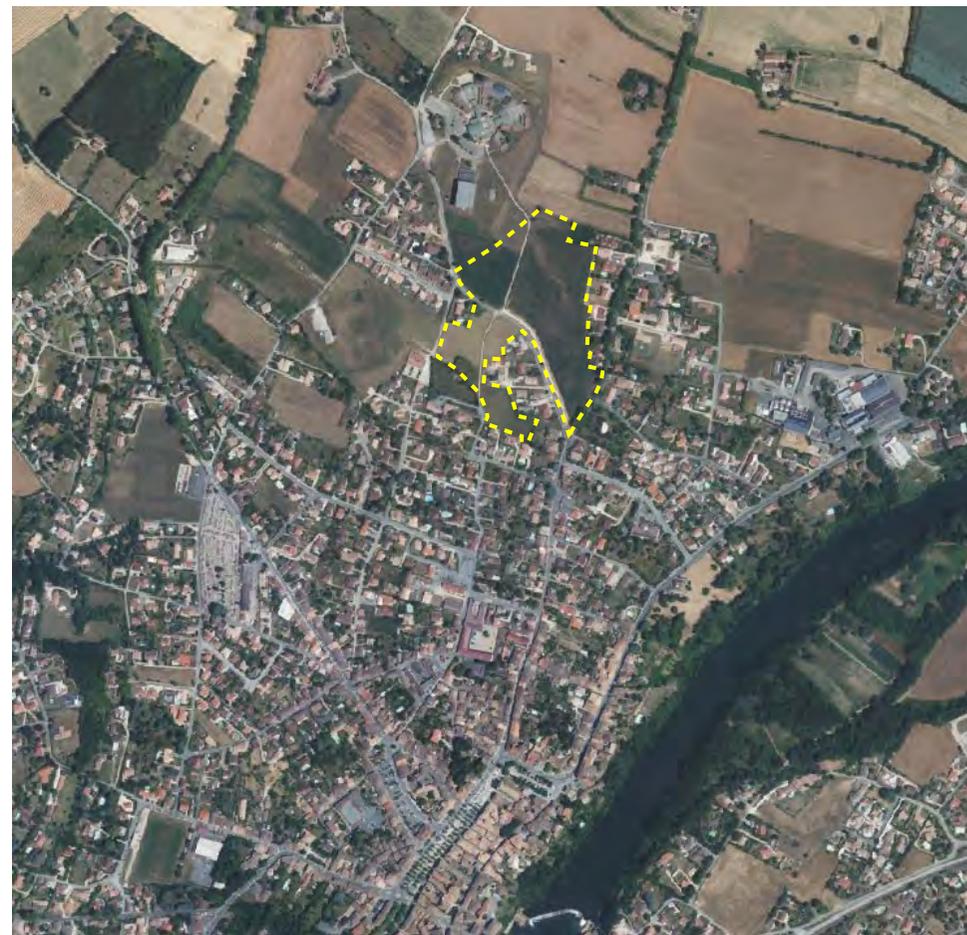
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

LA DRESSIERE

Localisation du secteur de la Dressière :



LA DRESSIERE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-150_2024-DE



Orientation d'aménagement et de programmation :

CONTEXTE / ETAT DES LIEUX

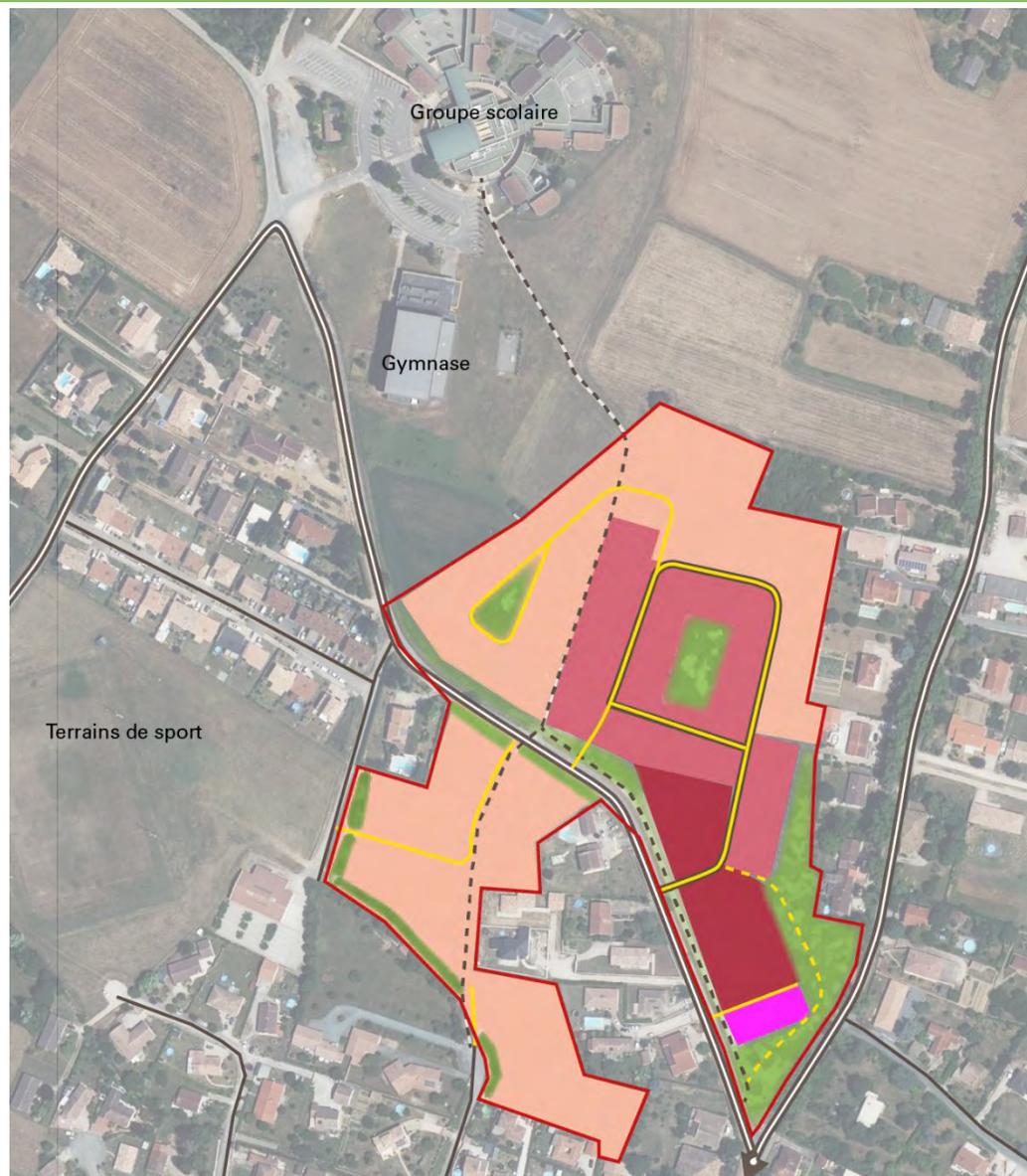
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminement doux

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminement doux
- Espaces libres plantés, de détente et de gestion des eaux pluviales

PROGRAMMATION :

- Habitat individuel (12/18 logements / ha)
- Habitat individuel dense (20/40 logements / ha)
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Commerces et/ou services



Commune de Rabastens



Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientations d'Aménagement

Délibération en Conseil Municipal lançant la révision : 14 Avril 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 1er Juillet 2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 29 juin 2011

Modification n° 1 approuvée par le Conseil Municipal : 06 Juin 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule : portée du document	3
1- Principes d'Aménagement	5
2 - Orientation d'Aménagement de La Dressière	8
3 - Orientation d'Aménagement de Fongrave	10
4 - Orientation d'Aménagement de Berou	12
5 - Orientation d'Aménagement de Raust	14
6 - Orientation d'Aménagement de Vertus	16
7 - Orientation d'Aménagement de Saint-Gery	18
8 - Orientation d'Aménagement de Foncoussiere	20

PREAMBULE : PORTEE DU DOCUMENT

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme [...].

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens, en phasant l'ouverture à l'urbanisation, veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Opposabilité du présent document

→ Les orientations à caractère opposable, en termes de compatibilité

Les orientations à caractère opposable (en terme de compatibilité) visent à orienter le développement de certaines zones urbaines ou des zones à urbaniser ouvertes (AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

1- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le principe de continuité urbaine

- Créer des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces).
- Créer une cohérence de densités, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.
- Créer une cohérence dans l'implantation du bâti (favoriser l'alignement sur les parties les plus urbaines pour favoriser la création de fronts bâtis et laisser plus de souplesse sur les quartiers pavillonnaires).

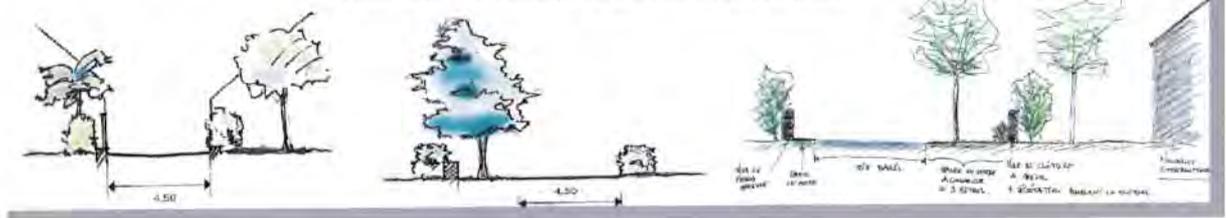
Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- Favoriser la création de services et équipements de proximité de manière à assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- Aménager et sécuriser les accès directs sur le RD988 et les voies les plus empruntées
- Recalibrer certaines voies de desserte principale
- Créer une desserte résidentielle adaptée à chaque secteur de développement notamment à partir de chemins non carrossables existants et favoriser la création de cheminement piétons / cycles (qui peut être distinct).
- Créer des dessertes internes (venelles) réservées aux piétons et automobiles des riverains.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les équipements structurants, notamment ceux du secteur de La Dressière.
- Etoffer le maillage de cheminements piétons, sur la base des chemins agricoles existants.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.
- Renforcer les fossés (noues) existants, en accompagnement de la voirie.

*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



Préférer ...

(Espaces publics) (Mixité)

Hiérarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

(Mobilier urbain / mobilier paysager)

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

Eviter ...

(Voies, espaces publics) (Mixité)

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

(Mobilier urbain / mobilier paysager)

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

Les clôtures disparates

Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives

- Ménager des espaces libres sur les futurs secteurs à urbanisés afin de préserver les vues lointaines sur la ville de Rabastens ou sur le Tarn.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver les arbres existants.
- Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains (reprise du motif paysager des jardins en cœurs d'îlots du centre ville).

Le principe du respect du patrimoine existant

- Préserver les vergers ou vignes existants.
- Préserver le patrimoine bâti existant : la chapelle, la fontaine, les cabanes de vignes.

Le principe d'affirmation d'appartenance à un hameau

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les constructions existantes.
- Maintenir une densité faible, en lien avec l'environnement immédiat (espaces agricole et naturel).
- Intégrer les constructions dans la pente et éviter d'adapter le terrain à la construction (ce qui supposerait des terrassements trop importants et des effets « plate-formes » dévalorisants).

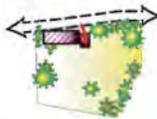
Préférez ...

Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.

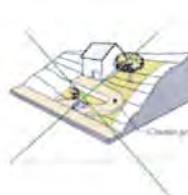


Utiliser les terrasses latérales.

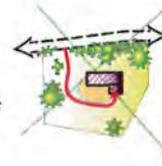
Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

Eviter ...

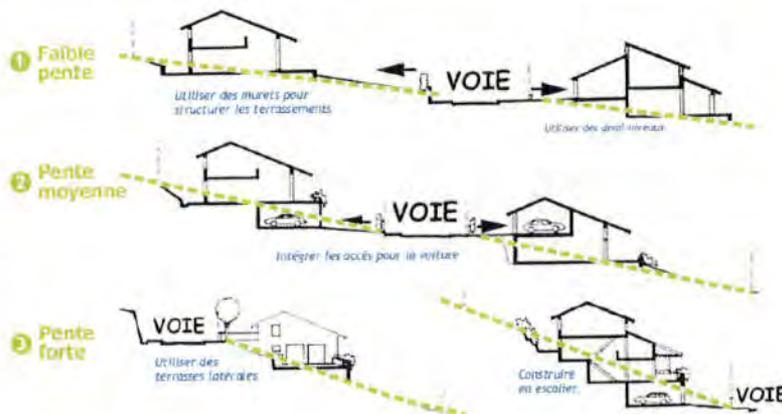


Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation

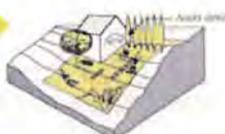


Les terrassements (déblais, remblais, enrochement ...) trop importants, modifiant de manière très visible le terrain naturel.

Les implantations des constructions au Nord ou dans les bas de pente ombragées et humides



Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée

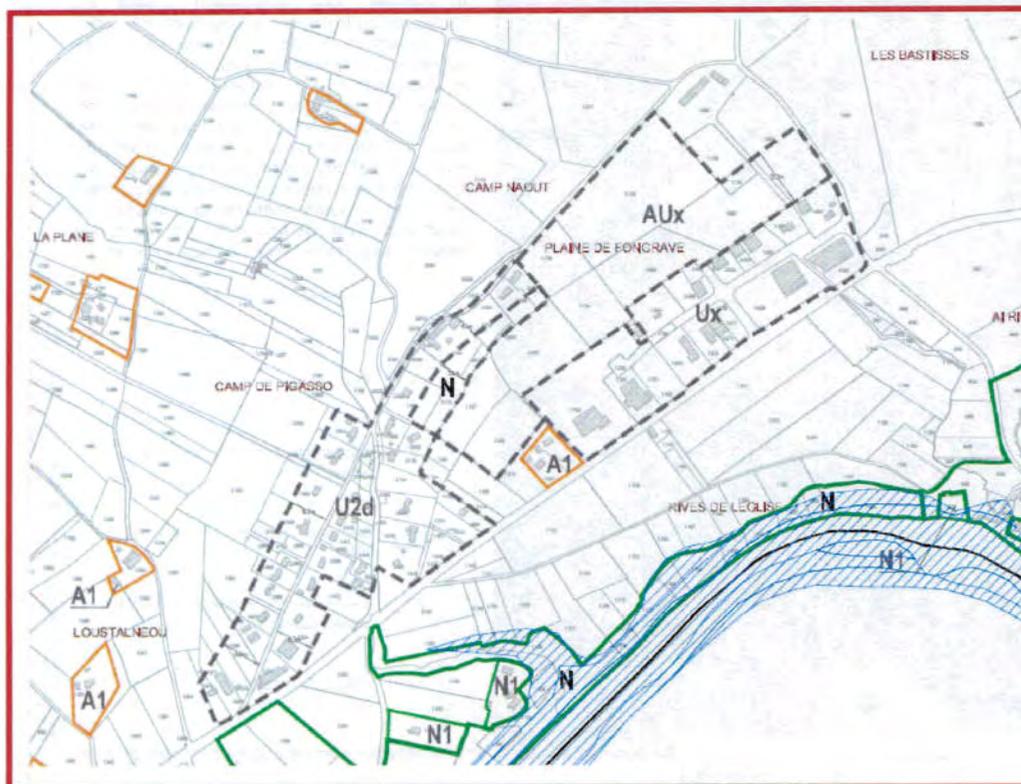


Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONGRAVE

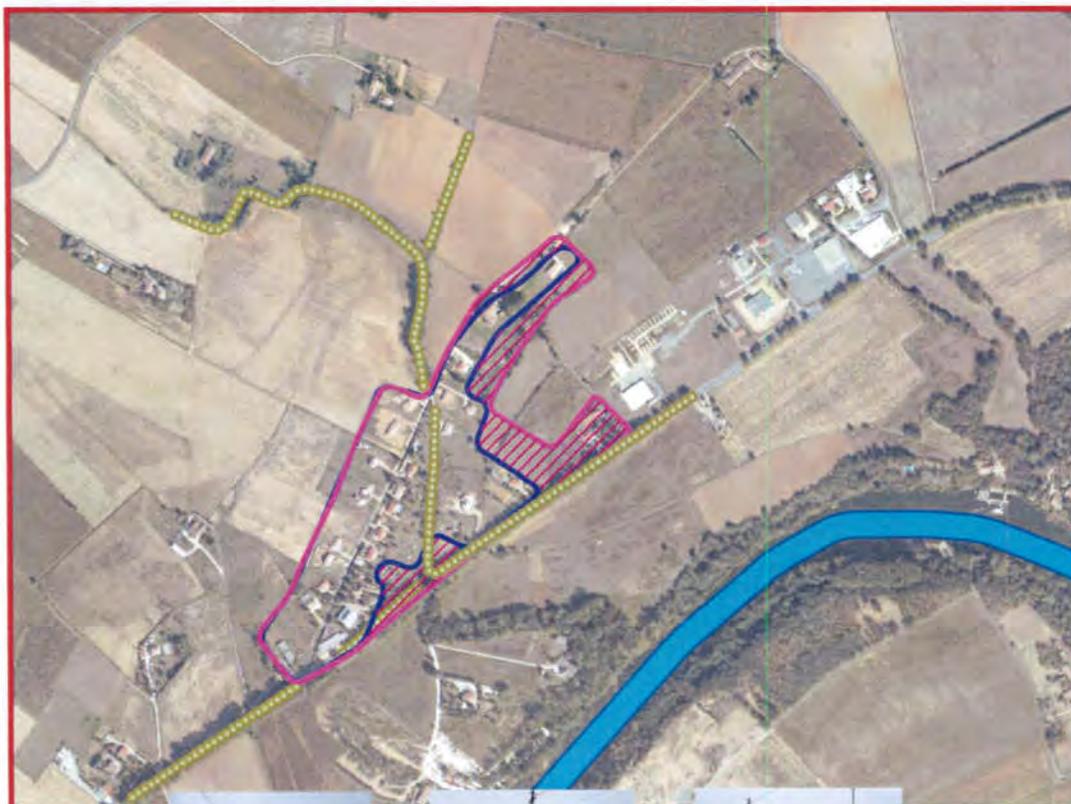
Localisation Secteur de Fongrave



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Fongrave

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Le secteur de Fongrave ne constitue pas réellement un hameau. Une urbanisation linéaire s'est développée au fil des ans le long du chemin rural dit "de Rabastens à Ladin". Ce secteur accueille aujourd'hui une vingtaine d'habitations. Le précédent PLU envisageait de très grandes possibilités d'extensions. Il semble cohérent d'arrêter l'urbanisation sur la limite physique que représente le fossé, à l'Est du hameau (partie basse, le long de la RD988). Il est par contre envisagé d'autoriser le comblement des quelques parcelles résiduelles au coeur des secteurs bâtis (dents creuses). Une densification n'est pas souhaitable compte tenu des équipements présents (réseaux d'eau, voirie, etc.).

CONSTATS

— Cours d'eau

--- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)

■ Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)

■ Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement

■ Arrêt de l'urbanisation.

ENJEUX - PRECONISATIONS



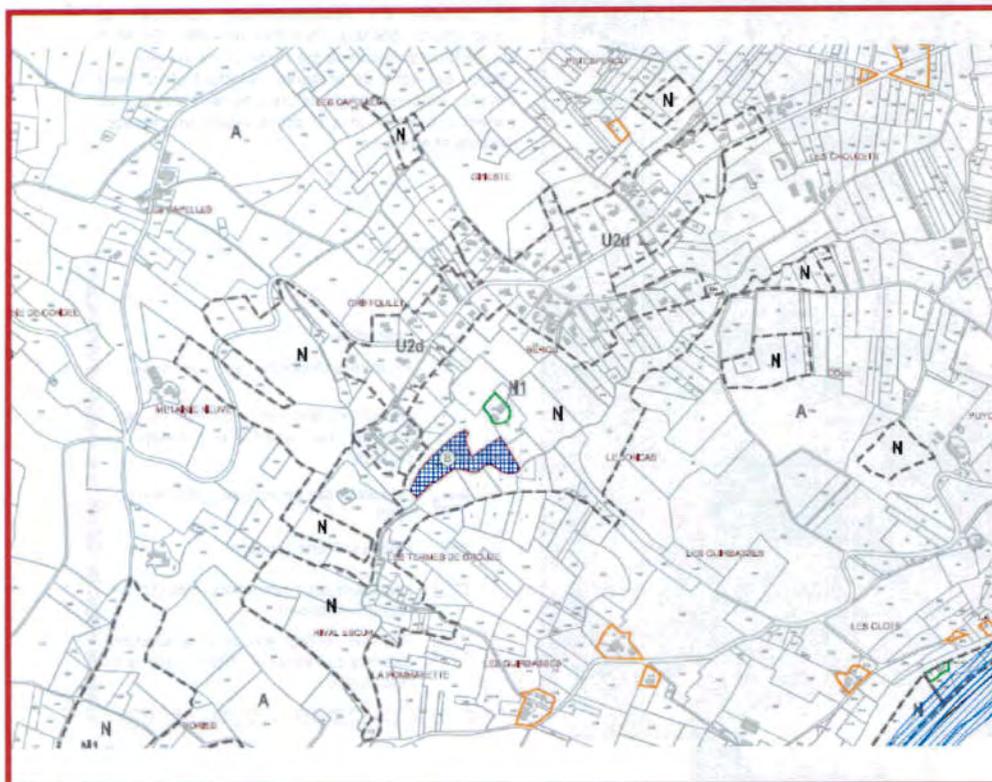
Mars 2010

CITADIA

Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE BEROU

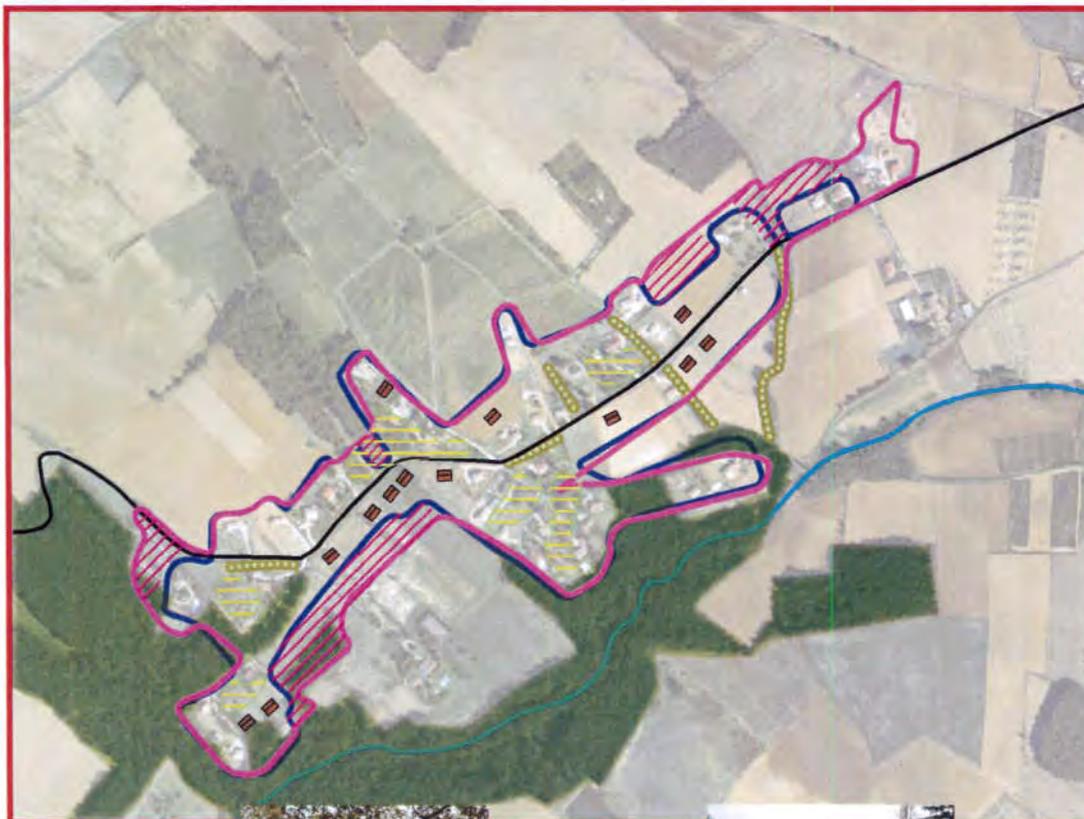
Localisation Secteur de Berou



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Hameau de Berou

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Le hameau de Berou s'est développé linéairement le long de la voie au fil des décennies. Ce hameau est essentiellement composé de constructions récentes voire très récentes. En effet, une certaine pression se fait sentir sur ce secteur. L'enjeu est donc de préserver l'existant et de venir combler les quelques dents creuses restantes tout en portant une attention à la préservation des espaces naturels et agricoles.

CONSTATS

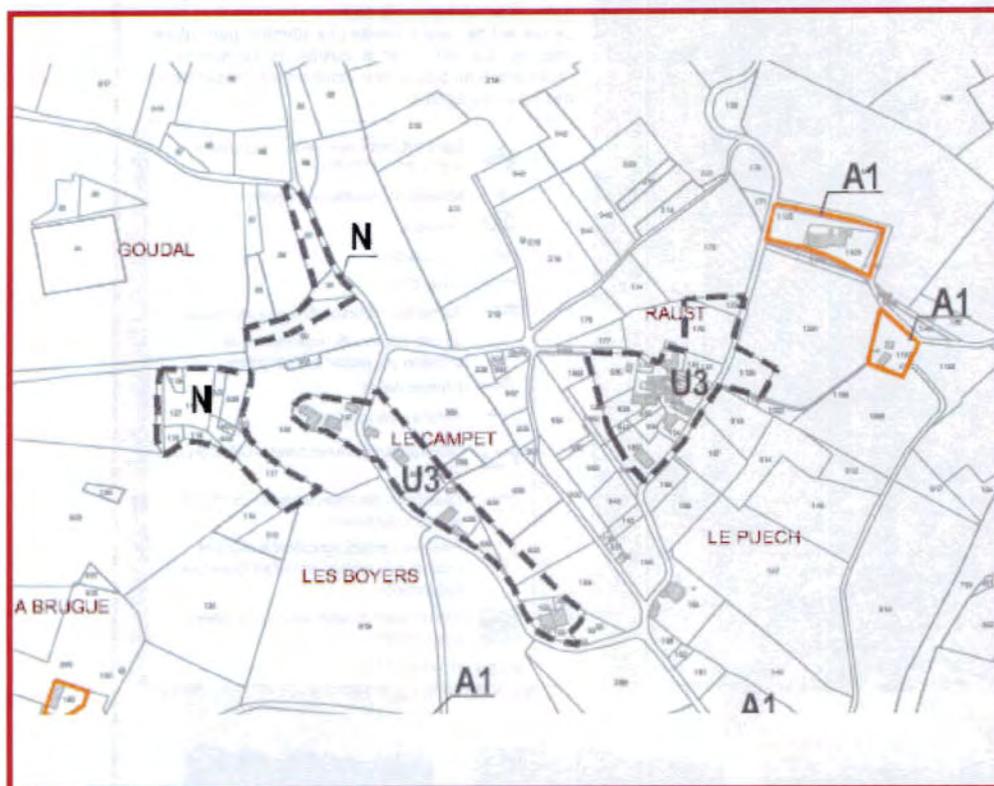
- Cours d'eau
- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)
- Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne à conserver

ENJEUX- PRECONISATIONS

- Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)
- Préserver l'écrin paysager
- Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
- Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation.

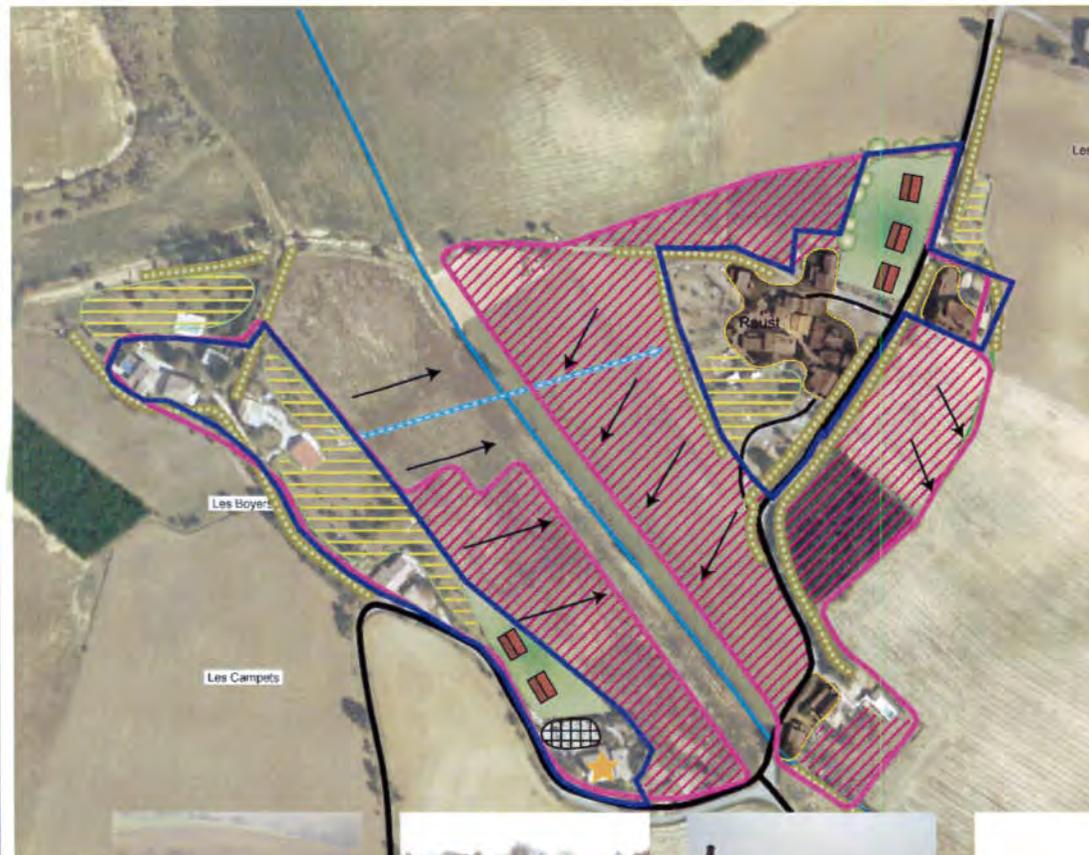
5 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE RAUST

Localisation Secteur de Raust



Orientation d'Aménagement - Hameau : Raust

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



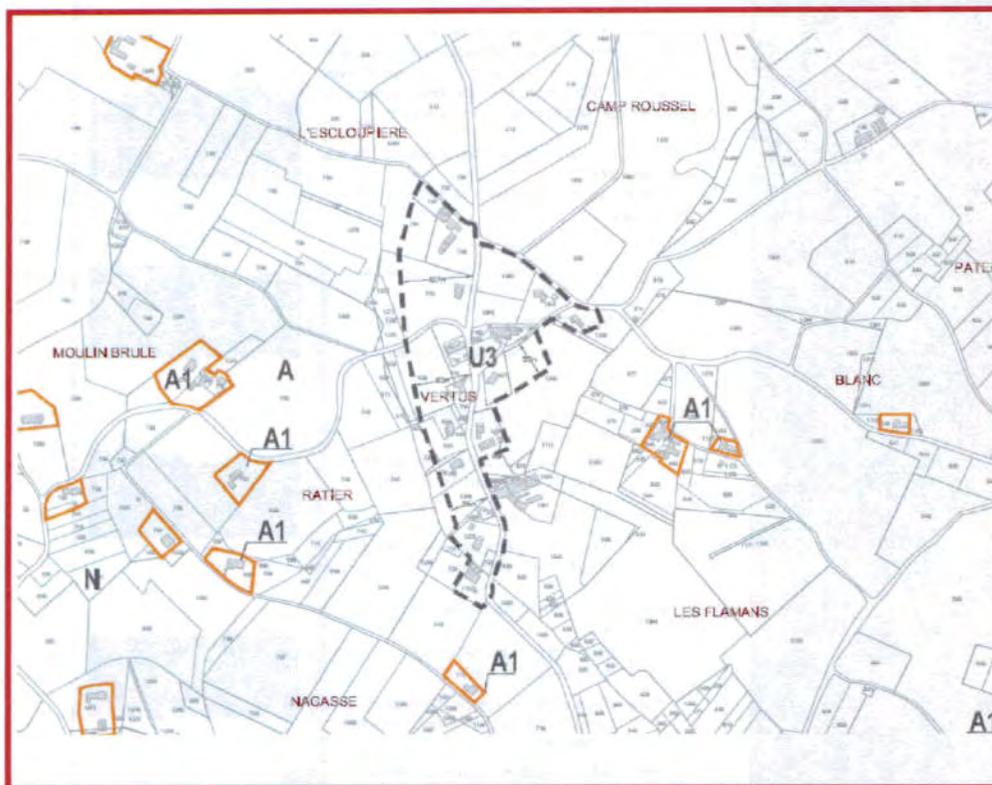
Raust est un hameau éclaté, traversé par un ruisseau, et caractérisé par un petit noyau villageois. Le PLU actuellement en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation de grandes parcelles agricoles. Or, il serait intéressant de préserver la structure actuelle du hameau au caractère agricole. Le respect de celle-ci mérite une attention particulière pour ne pas détériorer la qualité de ce hameau : implantation du bâti, valeur patrimoniale, préservation des haies bocagères...

CONSTATS	
	Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître, hameau agricole, centre ancien)
	Monuments identitaires (chapelle)
	Cimetière
	"Covisibilités"
	Cours d'eau
	Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...)
	Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne
	Espaces boisés
	Relief à gérer (pentes)
ENJEUX-PRÉCONISATIONS	
	Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)
	Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
	Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation
	Préconisation d'implantation des nouvelles constructions
	Haies à créer

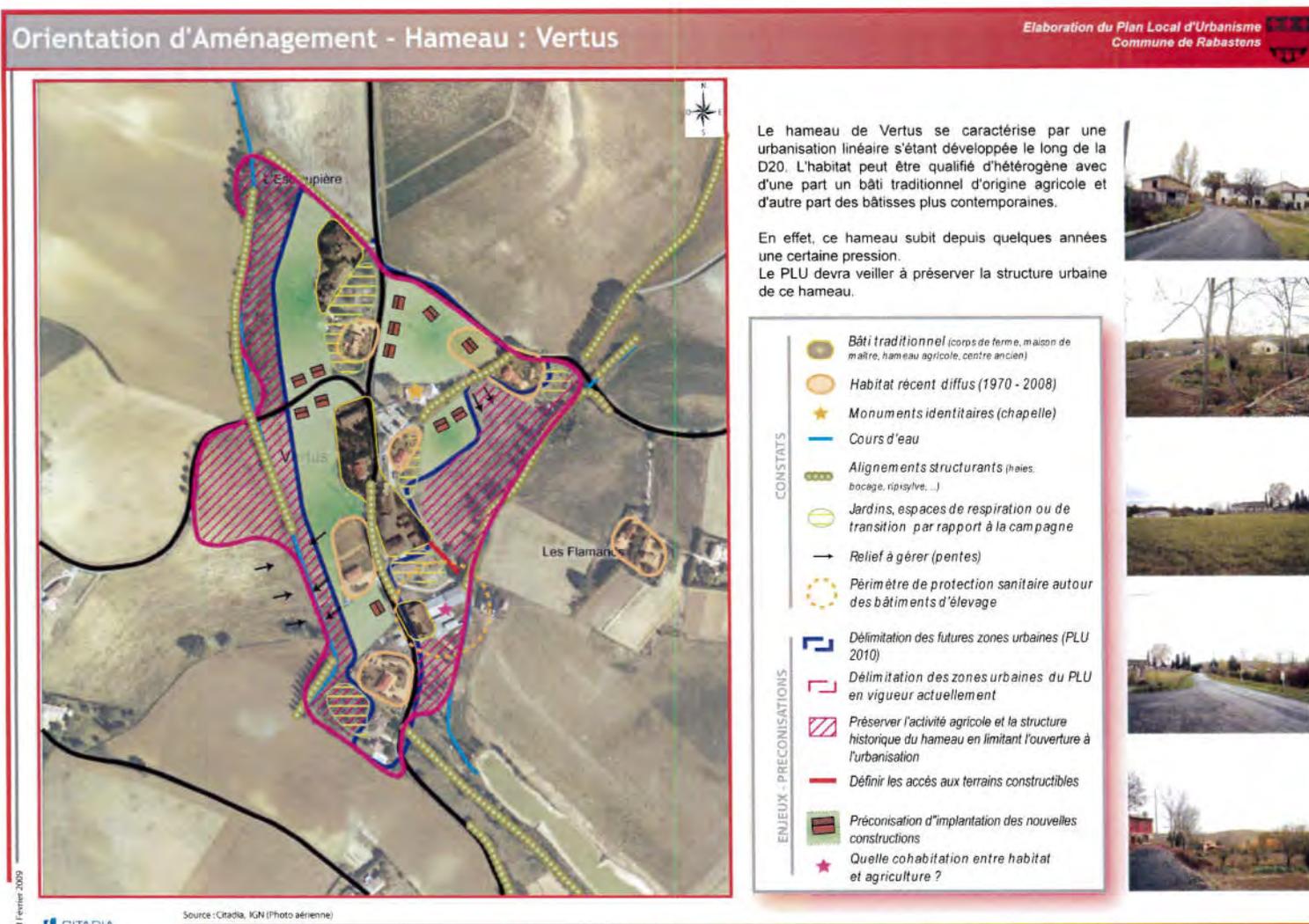


6 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE VERTUS

Localisation Secteur de Vertus

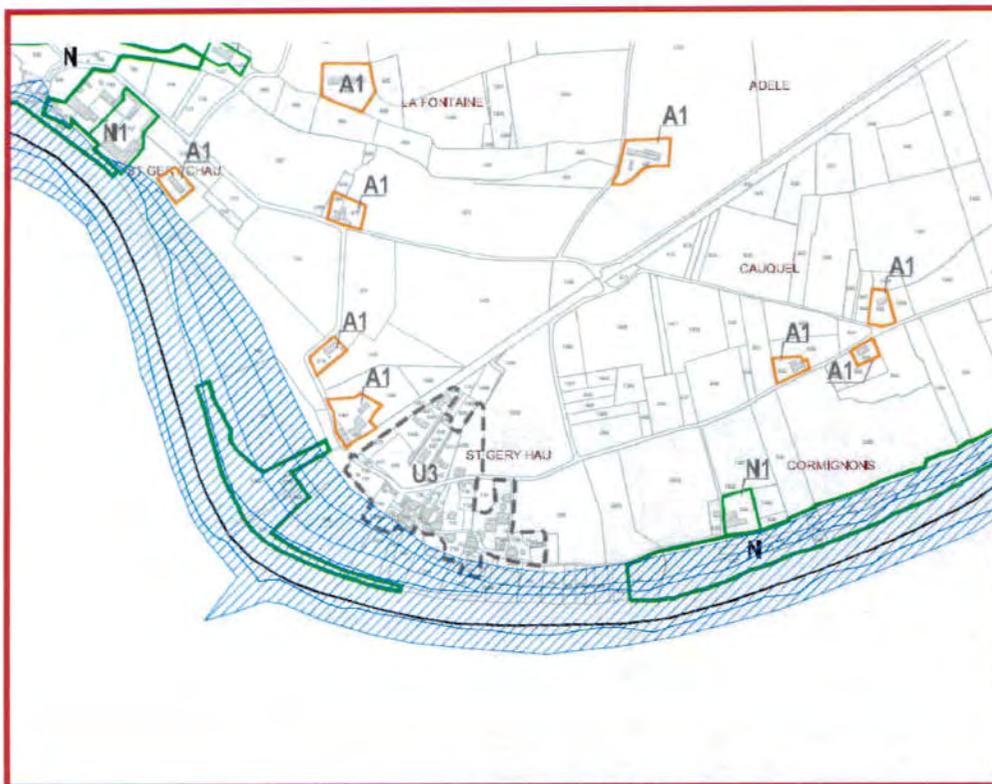


CITADIA

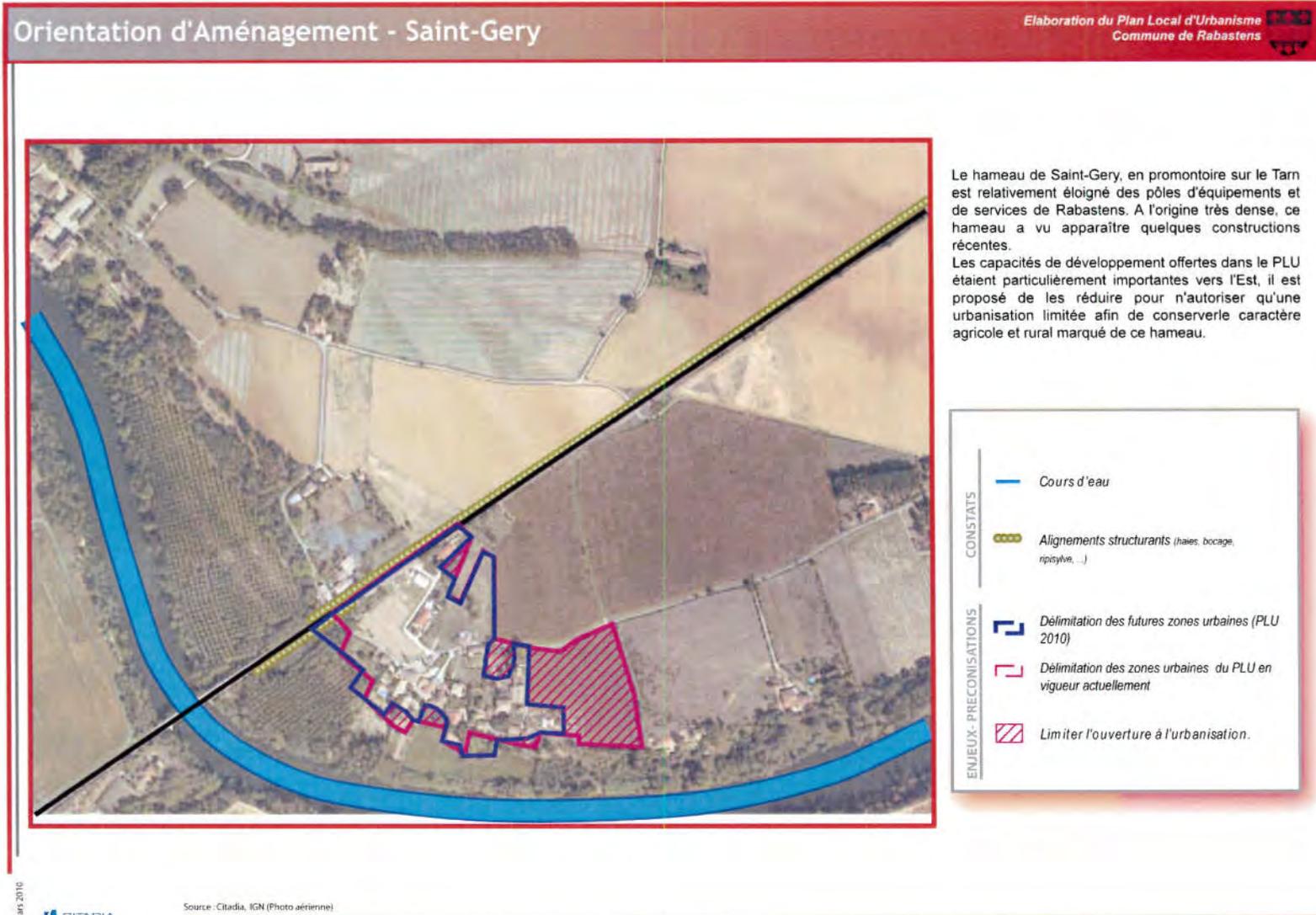


7 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SAINT-GERY

Localisation Secteur de Saint-Gery



CITADIA



8 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONCOUSSIÈRE

Les projets de constructions à vocation économique autorisés sur le site devront veiller à s'insérer dans le paysage sensible de la zone Aux, en entrée de ville, aux abords de la RD988. Afin d'assurer un développement qualitatif de ce secteur, sont notamment imposés :

Concernant les aménagements :

- la création d'un seuil important entre la route et les espaces de stationnement afin de limiter la perception des véhicules depuis l'axe de la RD988
- la mise en place d'un masque paysager sans surélévation, densément boisé mais percé à plusieurs reprises pour limiter la perception sur l'espace d'activités sans pour autant créer un « mur végétal ».
- la mise en place d'un parking en « L », compartimenté par des bandes végétalisées suffisamment larges en veillant notamment à intégrer des arbres de haute tige à feuille caduques
- requalifier l'entrée, en prévoir deux dans un premier temps puis, une fois le giratoire réalisé, ne conserver qu'une entrée
- intégrer des circulations douces sur l'ensemble des espaces aménagés
- intégrer la gestion du pluvial (fossés et bassins paysagers)

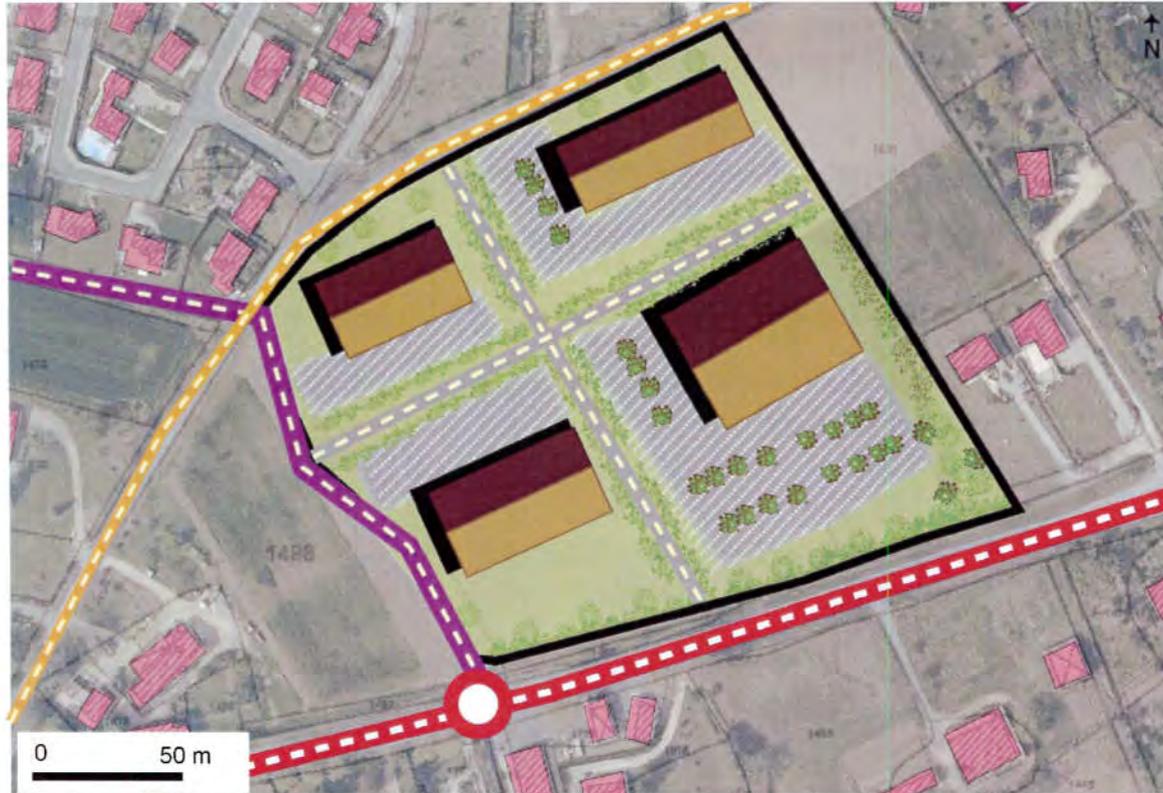
Concernant la végétalisation :

- la mise en place d'une palette végétale et d'un plan de plantation adapté au site et à la région Rabastinoise
- l'implantation d'une végétation importante en limite nord est du site afin de limiter l'impact de l'ensemble commercial en entrée de ville depuis Gaillac
- la plantation de haies épaisses et champêtres, de végétaux mixtes pour assurer une séparation qualitative avec les espaces riverains
- la plantation des espaces servant à gérer les eaux pluviales (végétaux hygrophiles) en veillant à maintenir des pentes douces et à intégrer le dispositif au cœur du projet

Concernant les bâtiments :

- la création de 2 façades très travaillées à l'Est et au Sud (RD988 et parking intérieur) en veillant à limiter la hauteur des bâtiments au maximum (facilité par la création du seuil évoquée ci-dessus)
- la création d'un accès principal au magasin depuis le cœur de la zone afin de favoriser l'implantation d'autres entreprises et de créer une dynamique de site. L'objectif premier étant que le site se développe et qu'il ne serve pas à accueillir une seule enseigne

Orientation d'Aménagement - Zone d'activités d'entrée de Ville



Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)
 art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

- Desserte principale
- Desserte secondaire
- Voie de desserte interne à la zone
- Future voie (emplacement réservé inscrit au PLU)
- Création et sécurisation de carrefour
- Accompagnement végétal à créer
- Principe d'implantation des constructions : orientation du faitage à respecter
- Principe de positionnement des parkings

Commune de Rabastens , Plan Local d'Urbanisme

Dec. 2011

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme de Rabastens**

DOSSIER APPROUVE

3 – Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
16 septembre 2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

Modification n°3 approuvée le 16 septembre 2024

Délibération en Conseil Municipal lançant la révision : 14 Avril 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 1er Juillet 2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 29 juin 2011

Modification n° 1 approuvée par le Conseil Municipal : 06 Juin 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal : 10 avril 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal : 17 décembre 2015

Révision allégée n°1 approuvé par le conseil communautaire : 12 juin 2023

Révision allégée n°2 approuvé par le conseil communautaire : 12 juin 2023

SOMMAIRE

Zones Urbaines	3
Chapitre 1 – ZONE U1	4
CHAPITRE II – ZONE U2	11
CHAPITRE III – ZONE U3	25
CHAPITRE IV – ZONE Ux	32
CHAPITRE V – ZONE UE	37
Zones à urbaniser	41
CHAPITRE VI – ZONE AU	42
CHAPITRE VII – ZONE AUx	53
CHAPITRE VIII – ZONE AUo	59
CHAPITRE IX – ZONE AUXo	61
Zones agricoles	63
CHAPITRE X – ZONE A	64
Zones naturelles	70
CHAPITRE XI – ZONE N	71



Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
U1	Centre ancien (urbain dense)
U2a	Faubourgs denses 1ère couronne
U2b	Extensions urbaines du début de la seconde partie XXème siècle
U2c	Faubourgs moins denses (petits pavillons souvent jumelés)
U2d	Faubourgs (petits pavillons diffus)
U3	Hameaux ruraux (tissu composite, bâtiments anciens et constructions plus récentes en tissu à densité variable, souvent de caractère)
Ux	Secteurs de Fongrave (ZA.)
Ue	Secteurs à vocation d'équipements

Chapitre 1 – ZONE U1

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond au noyau ancien du village de Rabastens et à sa périphérie immédiate dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs (mairie, écoles, ...). Certains espaces de respiration (jardins, parcs, zones vertes, etc.) sont identifiés au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, ils doivent être conservés.

ARTICLE U1 -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone U1 :

- Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci- après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés,
- Les occupations ou utilisations du sol dans les secteurs identifiés au règlement graphique pour l'application de l'article L.123-1-7° doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE U1- 3 -ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE U1- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE U1- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

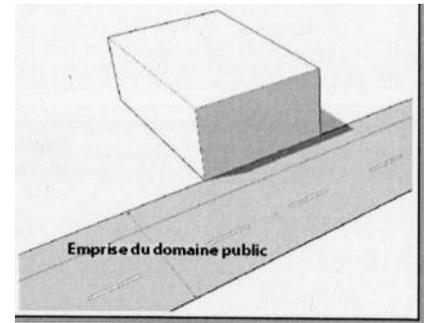
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées ;
- Hors zones urbanisées, 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'un mur plein ou une clôture haute assure la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue (accès automobile excepté), une implantation e recul sur l'alignement peut être admise.

*Implantation à l'alignement
A titre indicatif*



Par ailleurs, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état, mais implantée différemment (quel qu'en soit le recul) la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

ARTICLE U1- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 15 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

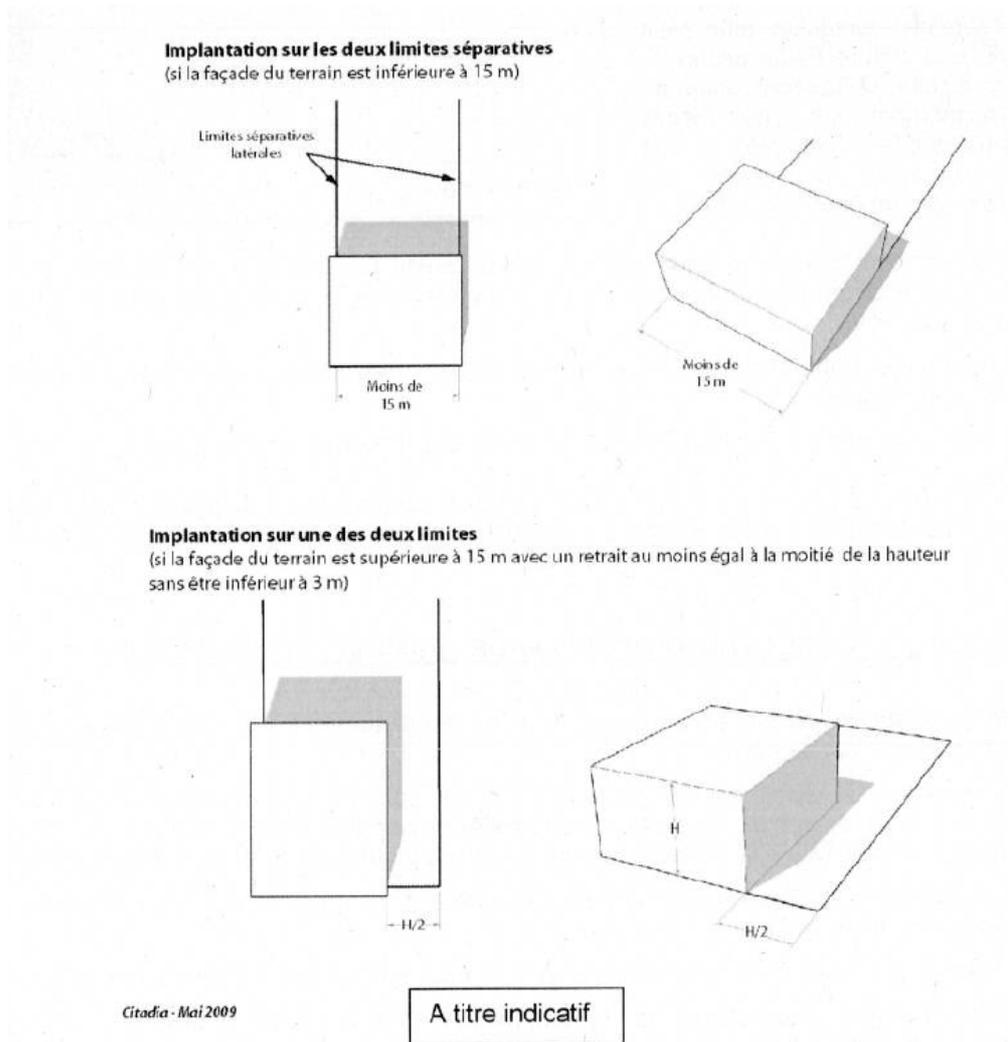
Si la façade du terrain est supérieure à 15 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantés sur une seule limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



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

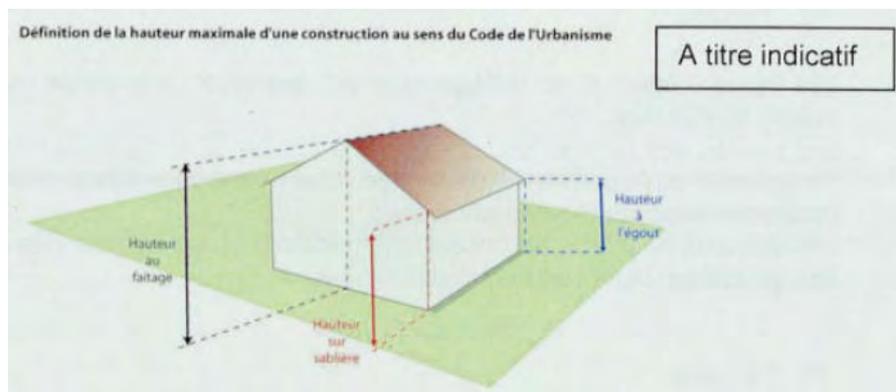
Non réglementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

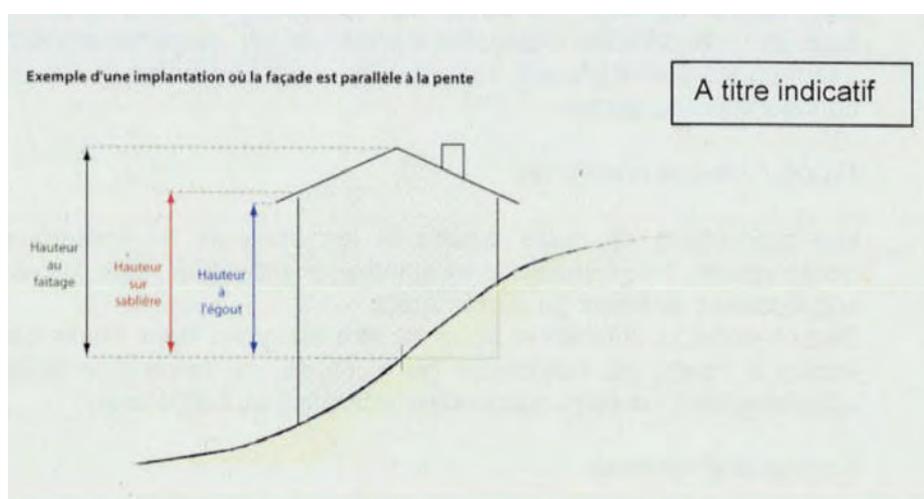
Non réglementé.

ARTICLE U1-10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente



La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m à la sablière. (R + 3 voire R + 3 + combles).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE U1-11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

ARTICLE U1-12-STATIONNEMENT

Non réglementé pour les constructions à usage d'habitation, néanmoins les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus.

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales de plus de 200 m² de surface de vente, il sera demandé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Pour toute construction nouvelle à usage de bureaux ou d'établissement d'activités artisanales, il sera demandé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos à raison de 2 places par logement (2 m² minimum par logement). Ces places devront être aménagées en ROC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
(Essences conseillées à insérer en annexe du rapport de présentation)

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle

Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme devront être gérés en respectant les prescriptions jointes en annexes du présent règlement.

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE II – ZONE U2

CARACTÈRE DE LA ZONE

Secteur U2-a

Cette zone de densité importante correspond aux premiers faubourgs de Rabastens. Elle comprend un sous-secteur très limité nommé U2a1 dans lequel le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

Secteur U2-b

Cette zone de densité légèrement moins importante correspond aux extensions urbaines du début de la seconde partie du XXème siècle autour du noyau ancien de Rabastens. Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat dans lequel demeure des capacités de développement urbain (extension et densification).

Secteur U2-c

Cette zone de densité moyenne est principalement résidentielle. Elle présente une urbanisation de forme pavillonnaire où les constructions sont souvent jumelées.

Secteur U2-d

Cette zone de densité moyenne à faible est principalement résidentielle. Elle présente une urbanisation de forme pavillonnaire, organisée de façon diffuse.

Dans ces 4 sous-secteurs, certains espaces de respiration ou certaines constructions sont identifiés au titre de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, ils doivent être conservés.

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur U2-a, U2-a1, et U2-b

- Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations. Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage artisanal,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

Secteur U2-c

- Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations. Notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage artisanal,
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Secteur U2-d

- Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations. Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions nouvelles à usage commercial,
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

Dans l'ensemble de la zone U2, tous secteurs confondus

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité,
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Dans les seuls secteurs U2-a et U2-b

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage commercial de moins de 300 m² de surface de vente sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le seul secteur U2-b

Dans le secteur repéré au plan de zonage et soumis à l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'urbanisme, toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux.

Dans les seuls secteurs U2-c

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou leur extension sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les seuls secteurs U2d

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE U2 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone U2, tous secteurs confondus :

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Dans les seuls secteurs U2a, U2a1 et U2b

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...) ; elles intégreront dans la mesure du possible des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles. Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Dans les seuls secteurs U2c et U2d :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions. Les schémas d'aménagement de voirie veilleront à permettre le croisement de véhicules individuels et de véhicules hors gabarit (engins agricoles notamment) et organiseront la circulation des cycles et piétons de façon sécurisée (en continuité ou non de la voirie interne).

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE U2- 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone U2, tous secteurs confondus :

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique,

réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).
Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone U2 quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Dans les secteurs U2c et U2d, en l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ARTICLE U2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Dans l'ensemble des secteurs U2

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.



A titre indicatif

Secteur U2-a

Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées à l'alignement et en continuité de l'existant et seront contenues dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une première construction est édifiée pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Un retrait pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait). L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Secteur U2-b

Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifiée pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Un retrait pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait ou en continuité d'un immeuble voisin (même retrait).

L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

Secteur U2-c

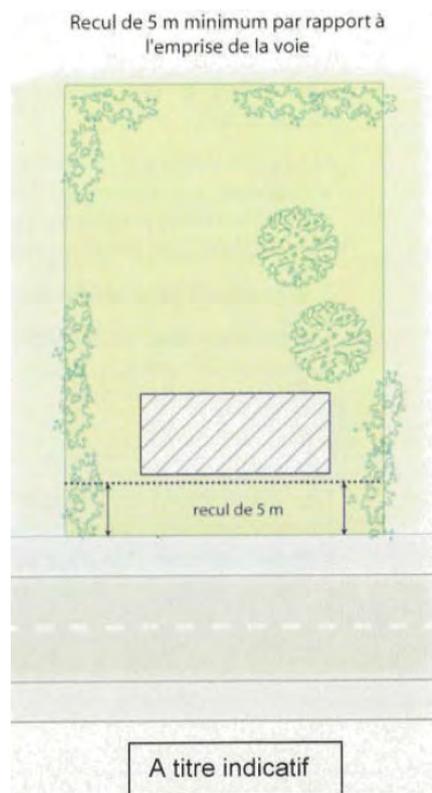
Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifée pour tout ou partie dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent être édifées au-delà de la première bande de constructibilité de 10m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions en second rang sont autorisées au-delà d'une bande de 15 m.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique, ni aux extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

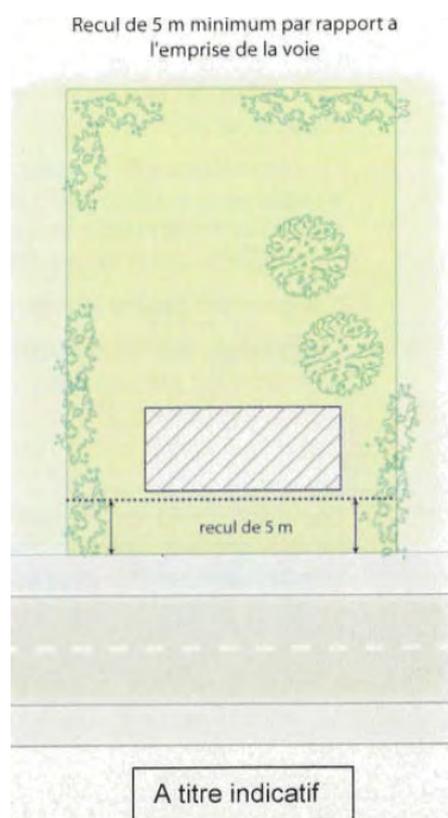


Secteur U2-d

Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.



ARTICLE U2- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Secteur U2-a et U2-b

Si la façade du terrain est inférieure à 15 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à 15 m, une construction nouvelle peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

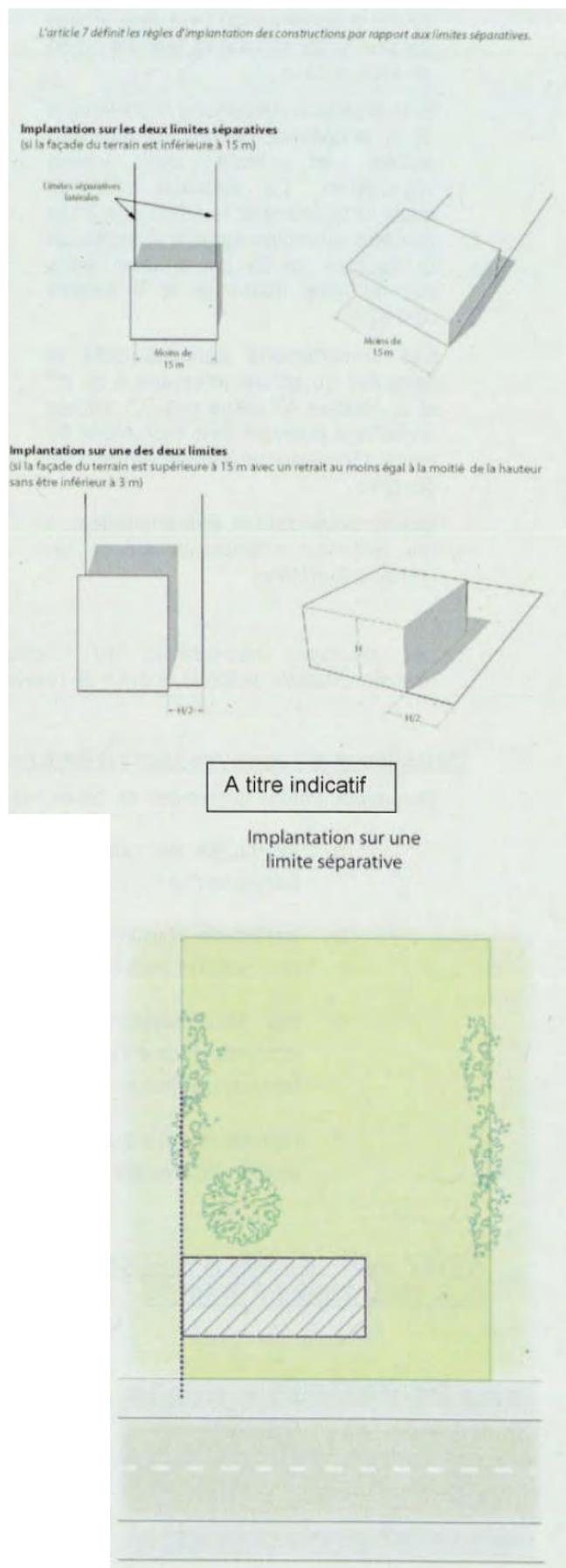
Secteur U2-c

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle. Elles pourront également être édifées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres de chacune des limites.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent s'implanter librement.



Secteur U2-d

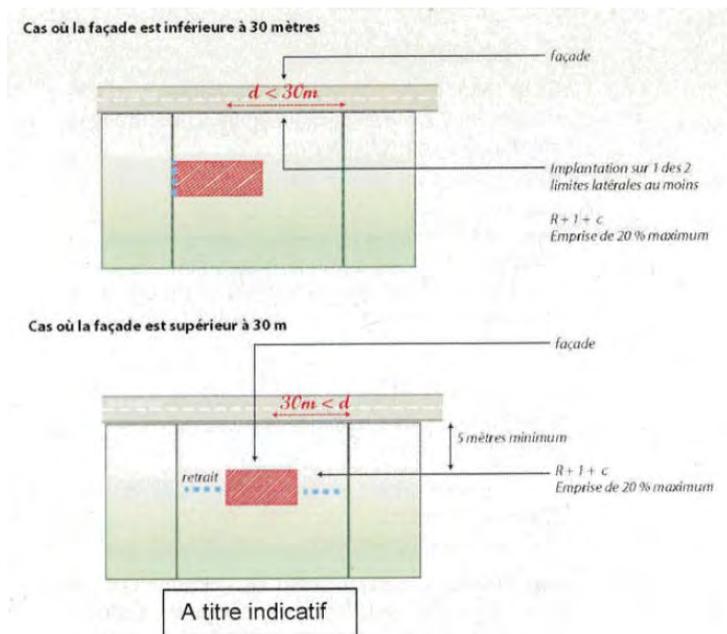
Si la façade du terrain est inférieure à 30 m, la construction peut être établie sur une limite séparative latérale ou en retrait des deux.

Si la façade du terrain est supérieure à 30 m, la construction nouvelle doit être éditée en retrait des limites séparatives. La distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes dont la l'emprise au sol est inférieure à 30 m^2 et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent s'implanter librement.



Dispositions dérogatoires applicables à l'ensemble de la zone U2 :

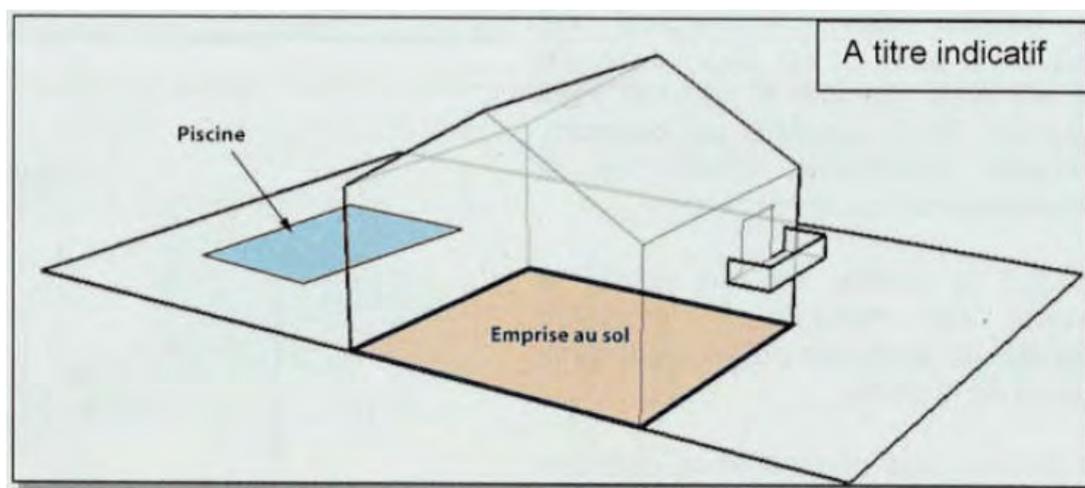
Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme ;
- servitude d'utilité publique, servitude privée ou desserte interne à une opération ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes et éditées avant l'approbation du PLU pourront être effectués avec le même recul que celui d'origine;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transports publics et au stationnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE U2- 9 - EMPRISE AU SOL



Dans les seuls secteurs U2-a

Non réglementé.

Dans les seuls secteurs U2-b

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50%** de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

En cas de démolition ou reconstruction, l'emprise au sol des bâtiments nouveaux peut être identique à celle des bâtiments anciens.

Dans les seuls secteurs U2-c

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40%** de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

Dans les seuls secteurs U2-d

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30%** de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

Dans l'ensemble de la zone U2 tous secteurs confondus :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent occuper 100 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

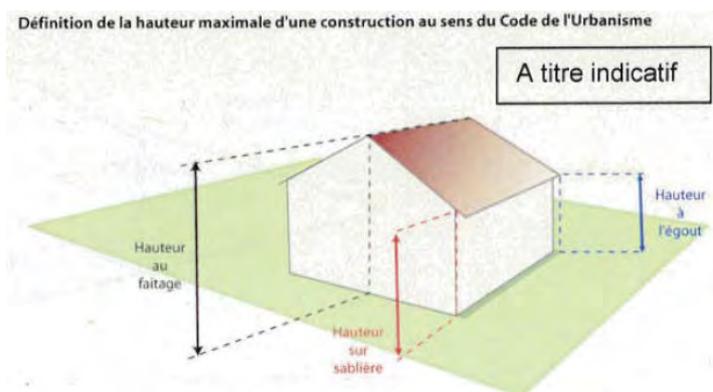
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

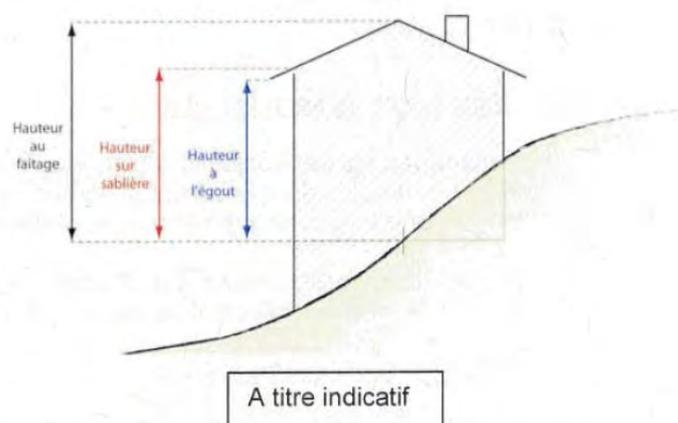
La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et notamment le bâti remarquable. Dans un environnement urbain où les constructions seraient essentiellement de plein pied, la construction nouvelle veillera à respecter ce cadre.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.



Exemple d'une implantation où la façade est parallèle à la pente



Dans les seuls secteurs U2-a

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R+2)

Dans les seuls secteurs U2-b et U2c

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R+1+c)

Dans le seul secteur U2-b1

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R)

Dans les seuls secteurs U2-d

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R+1)

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone U2, tous secteurs confondus **L'expression architecturale**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes. Les toitures terrasses peuvent être autorisées, notamment lorsqu'elles sont végétalisées.

Les débords de toiture seront de type traditionnel. La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demi-rondes traditionnelles.

3) Façades

Proportions générales, équilibre :

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les façades seront planes, sans saillies ni retraits autres que ceux éventuellement imposés par la configuration du terrain.

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Les baies seront à tendance verticales superposées et axées ou symétriques.

Des proportions différentes pourront être adoptées dans le cas de création ou de réhabilitation de locaux à usage de commerce ou d'activité, ou lorsque le projet se réfère à une architecture volontairement contemporaine sans référence au bâti ancien.

Matériaux et couleurs :

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Les teintes pastel seront privilégiées. Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses ...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le centre. D'une manière générale, elles seront maçonnées et enduites de teintes identiques aux constructions qu'elles jouxtent.

ARTICLE U2- 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone U2, tous secteurs confondus :

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et de places de stationnement pour les vélos à raison de 2 places par logement (2 m² minimum par logement). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

Dans les seuls secteurs U2-a et U2-b

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, il sera demandé 1 place par logement créé. Les stationnements existants à l'intérieur des propriétés devront être maintenus.

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités commerciales de plus de 200 m² de surface de vente, il sera demandé 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour toute construction nouvelle à usage de bureaux ou d'établissement d'activités artisanales, il sera demandé une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Dans les seuls secteurs U2-c et U2-d

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 80 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Résidences de tourisme	2 places par habitations
Hôtels, restaurants, dancing	1 par chambre ou 4 m ² de surface de plancher
Commerces, industries, artisanat, bureaux	1 place pour 20 m ² de surface de plancher

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE U2- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone U2 tous secteurs confondus :

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales (essences conseillées à insérer en annexe du rapport de présentation).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par logement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions secondaires et aux annexes.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Certains espaces de respirations (jardins, cours, cœurs d'îlots, etc.) sont soumis aux dispositions de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme (Cf. Plans et annexes du présent règlement).

Dans les seuls secteurs U2a et U2b

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

Dans les seuls secteurs U2c et U2d

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface libre.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures seront prioritairement de type végétal.

ARTICLE U2- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE III – ZONE U3

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone de faible densité correspond aux hameaux ruraux sur la commune de Rabastens. Elle se caractérise par un tissu relativement hétérogène, composée de bâtiments anciens et de constructions plus récentes en tissu et à densité variable. On y retrouve très souvent un bâti de caractère.

ARTICLE U3- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments industriels et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations. Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres en référence aux articles R. 421.1 et 421.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U3- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

ARTICLE U3- 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE U3- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ARTICLE U3- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

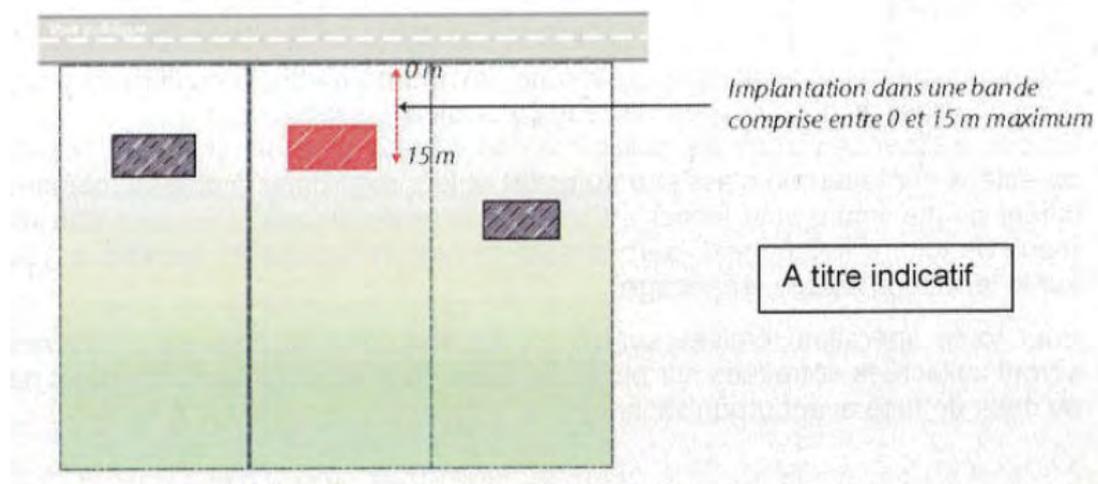
Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées ;
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Dans les autres cas, tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation, doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 15 m maximum par rapport à l'alignement des voies. Les annexes peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m de l'emprise des voies communales. Néanmoins les constructions en second rang sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m.



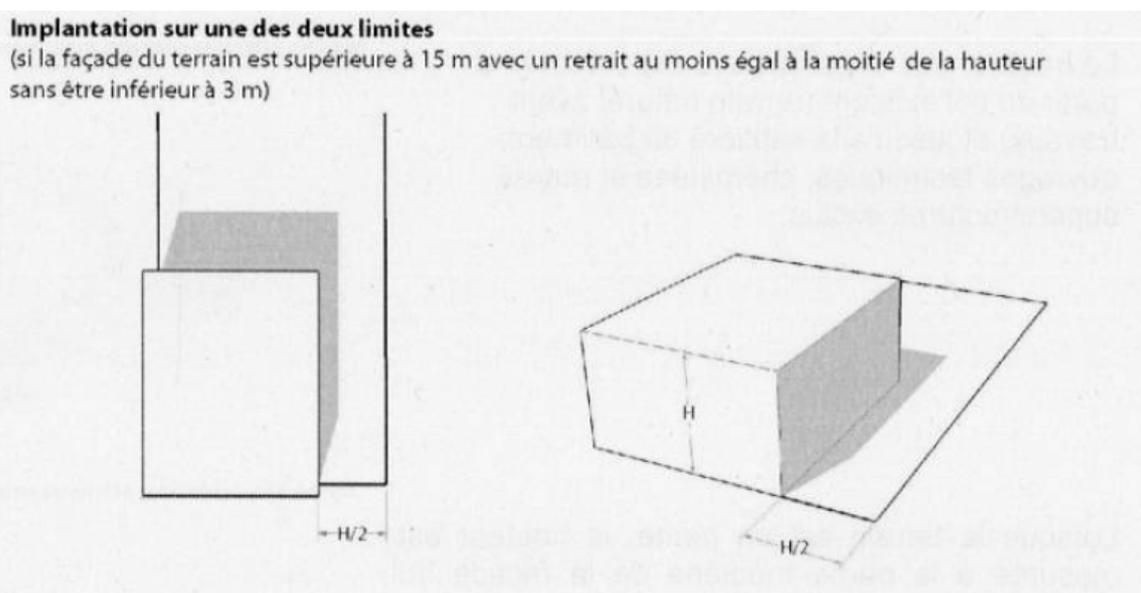
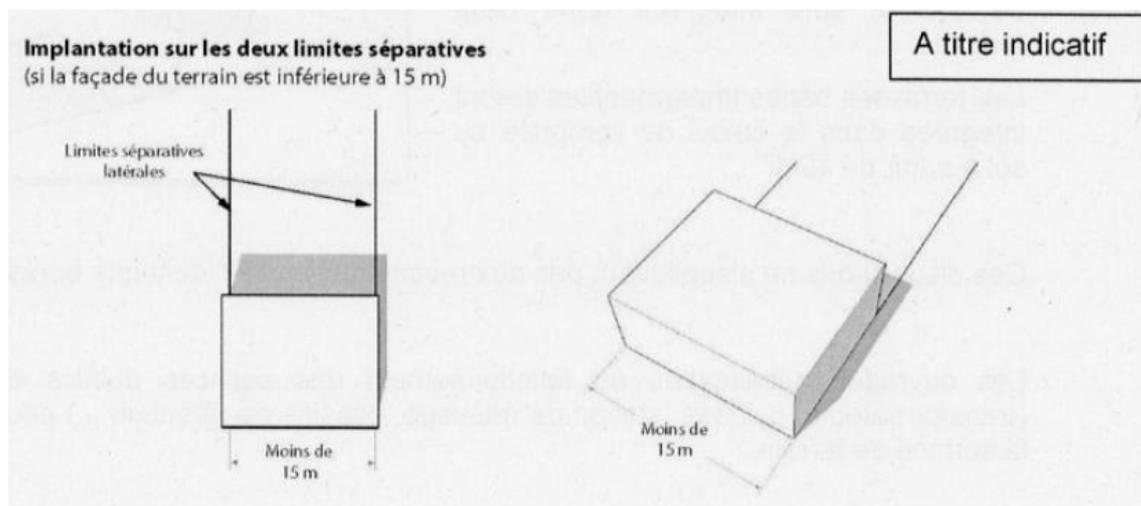
Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires

au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE U3- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées ou non sur une limite séparative. La distance résiduelle entre la limite non bâtie et la construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

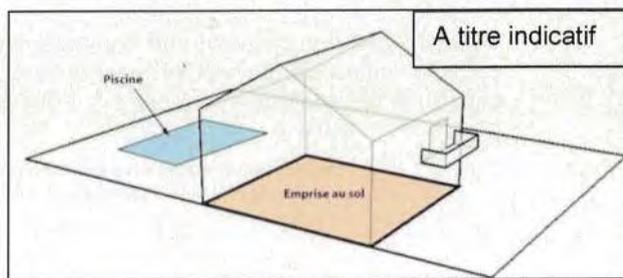
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent s'implanter librement.

ARTICLE U3- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

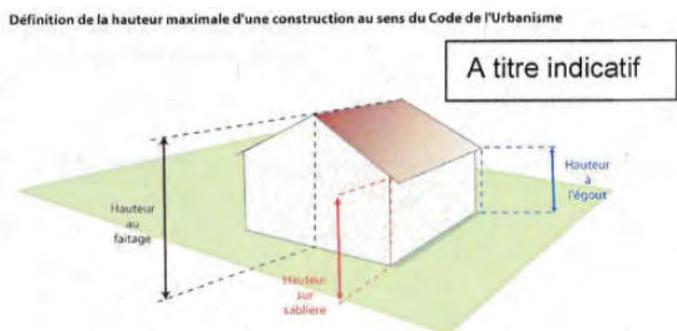


Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

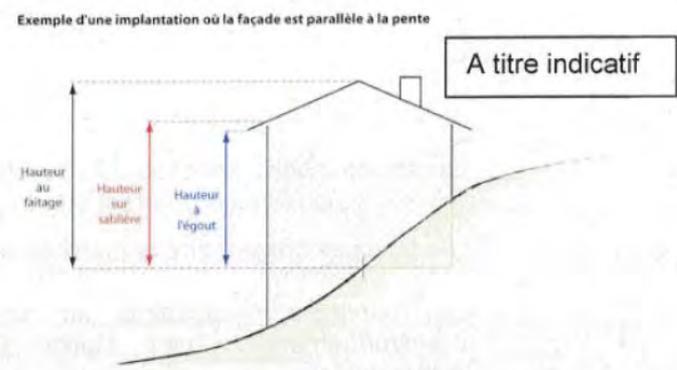
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent occuper 100 % de la surface de terrain.

ARTICLE U3- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m à la sablière du toit depuis le terrain naturel avant travaux. (R+1+combles)

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et notamment le bâti remarquable. Dans un environnement urbain où les constructions seraient essentiellement de plein pied, la construction nouvelle veillera à ne pas dépasser cette hauteur.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

ARTICLE U3- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1. Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2. Toitures

Volumes / formes :

Les lignes d'égout et de faîtages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement.

Lorsque la parcelle forme un angle de rue, soit la dimension de la toiture permet de respecter la règle ci-dessus, soit l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas alors la règle s'applique à la façade sur la voie la plus importante.

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %. En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes. Néanmoins, les toitures terrasses sont autorisées.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières demies rondes traditionnelles.

Matériaux :

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

Les souches des cheminées seront enduites.

3. Façades

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Néanmoins des baies vitrées plus larges que hautes peuvent être autorisées ponctuellement.

Matériaux et couleurs :

Les façades en brique pourront être conservées ou restaurées dans la mesure où leur état est satisfaisant. En cas d'impossibilité, les maçonneries devront être revêtues d'enduits.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les antennes paraboliques devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE U3- 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement+ 1 par tranche de 80 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

ARTICLE U3- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative.

ARTICLE U3- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE IV – ZONE Ux

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ux est une zone équipée, en partie occupée, destinée à recevoir des activités économiques (artisans, petites unités de production, ...). Cette zone correspond au secteur de Fontgrave ainsi qu'au secteur de la cave de Rabastens.

ARTICLE Ux- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière,
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE Ux- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 40 m² de surface de plancher, 60 m² de d'emprise au sol et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE Ux- 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour

la circulation est interdit.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE Ux- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

ARTICLE Ux- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ux- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

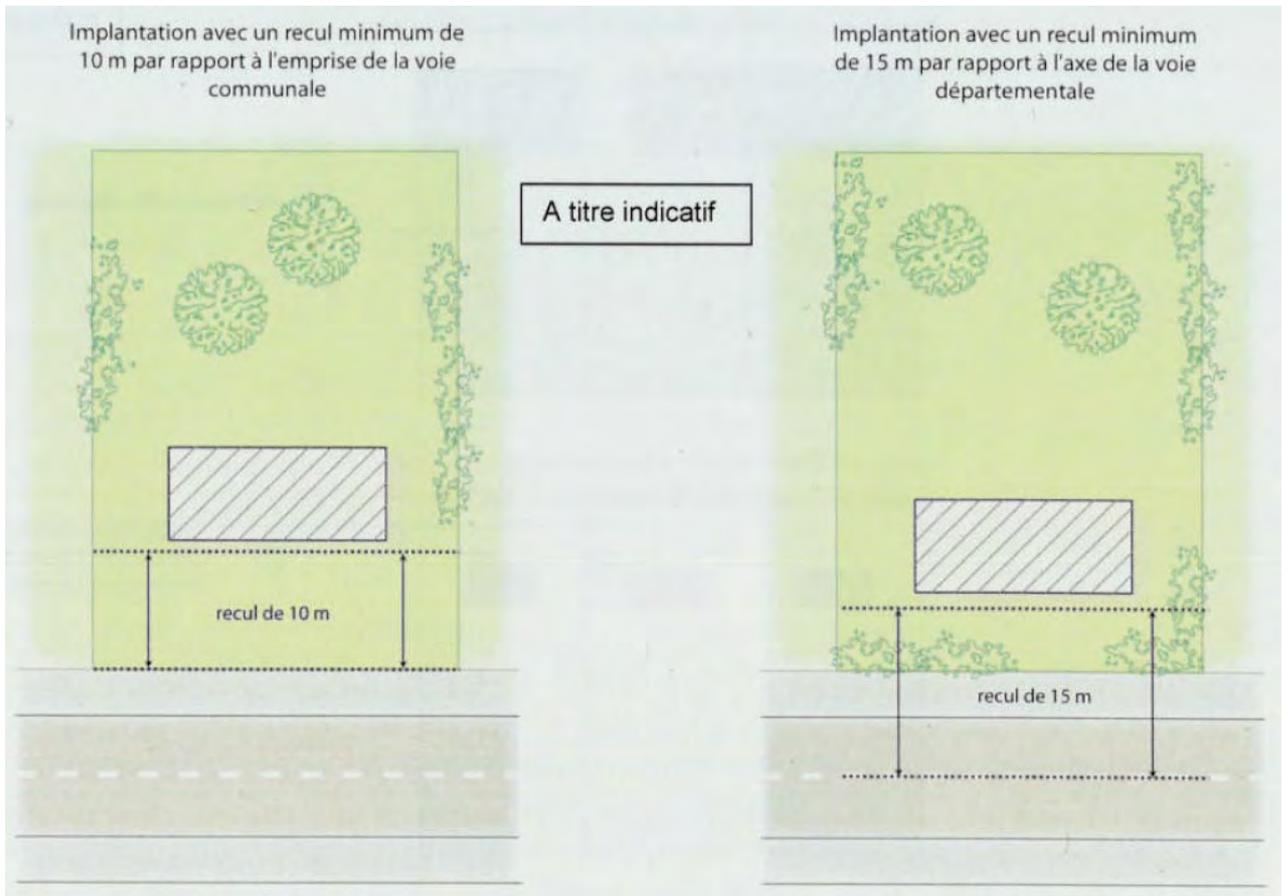
Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

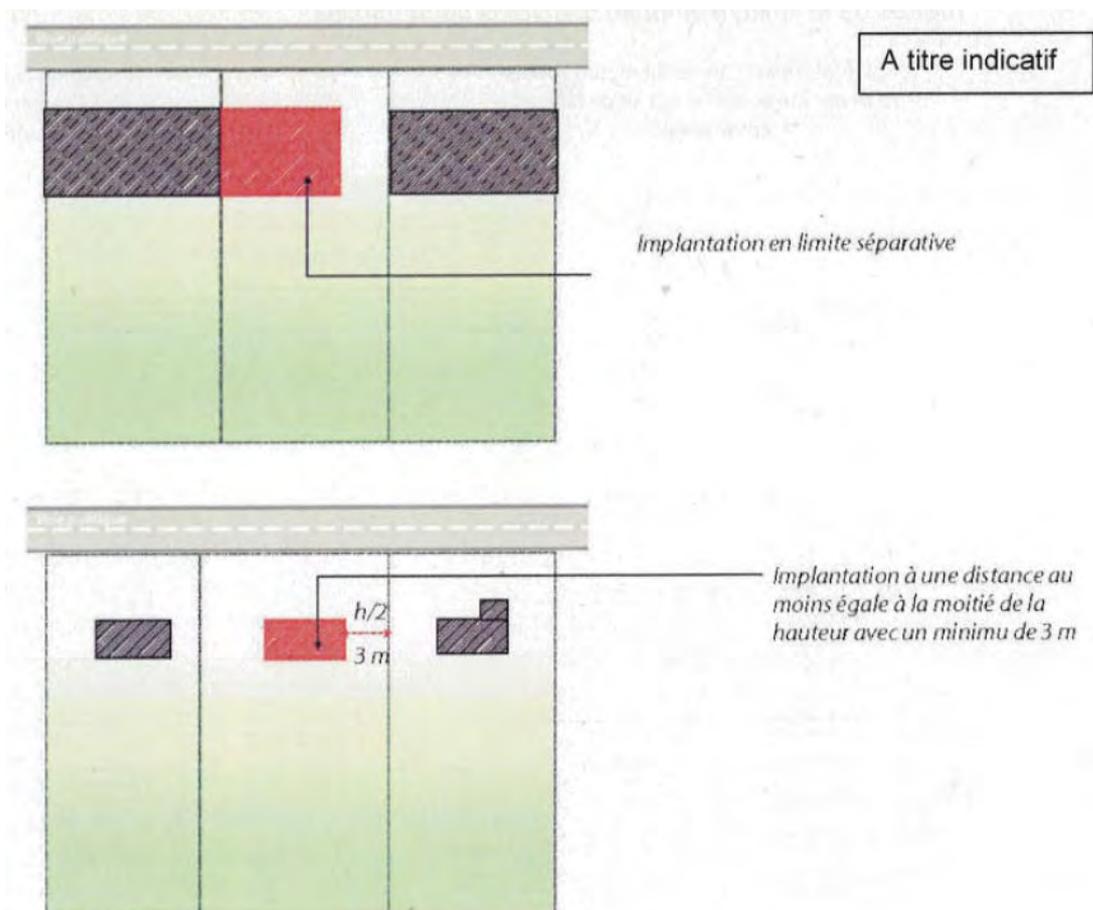
Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

ARTICLE Ux- 7. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 m minimum les unes par rapport aux autres.

ARTICLE Ux- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

ARTICLE Ux- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

2. - Constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3. - Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. - Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

5. - Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

6. - Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE Ux- 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au moins égale à la surface de vente

ARTICLE Ux- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

ARTICLE Ux- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE V – ZONE UE

ARTICLE UE- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités non liées à l'exercice d'un service public, ou d'intérêt collectif, '
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UE- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés,
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60m² de surface de plancher, 80m² d'emprise au sol et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s).

ARTICLE UE- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

ARTICLE UE- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées existantes ou à créer.
- soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

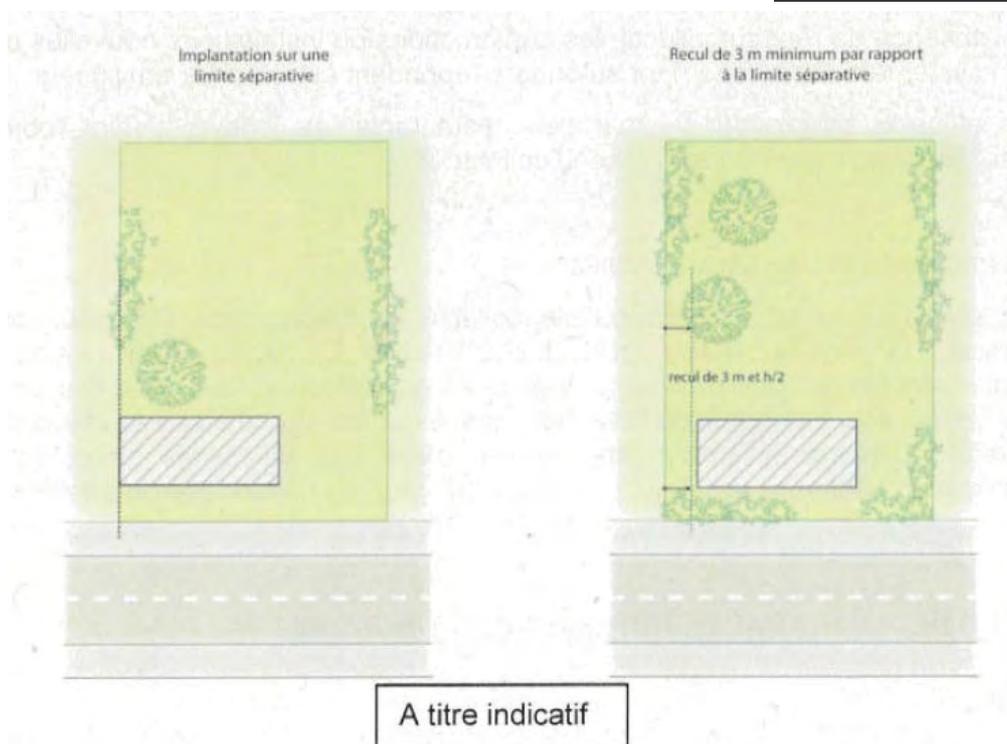
L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit sur une des deux limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ et $D > 3m$ mini).



L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées.

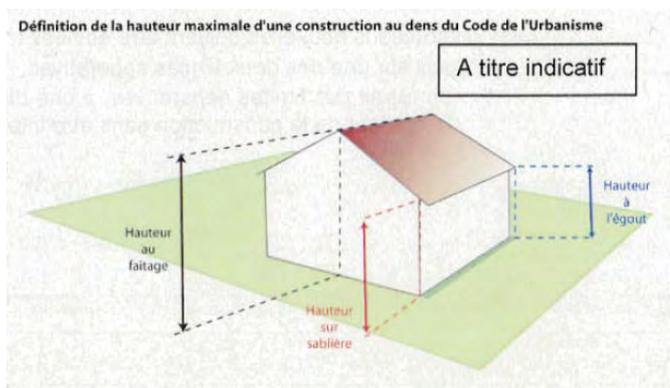
Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UE- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions est limitée



à 11 mètres au faîtage (R+2).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, ...).

ARTICLE UE- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les références architecturales étrangères à la région sont proscrites.
- Des libertés plus grandes sont laissées quant aux espaces arrière non vus depuis l'espace public.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions à haute qualité environnementale (HQE®) est autorisé.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

ARTICLE UE- 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
Etablissements scolaires	1,5 place par classe

ARTICLE UE- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

ARTICLE UE- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont indiquées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
AUa	extension à des fins d'habitat dense
AUb	extension à des fins d'habitat moyennement dense
AUc	extension à des fins d'habitat pavillonnaires
AUx	extensions futures destinées aux activités (Secteur de Fongrave/ secteur de Foncoussière)
AUo	extensions futures à vocation d'habitat nécessitant une révision du PLU
AUXo	extensions futures à vocation économique nécessitant une révision du PLU

CHAPITRE VI – ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation principale est la création de logements. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

Elle est située en continuité d'espaces urbanisés, principalement autour des secteurs U principalement autour du centre urbain de Rabastens.

La zone AU été découpée en zones AUa, AUb et AUc, en fonction des gradients de densité sur ces secteurs. Elle comporte également un secteur AUx dont le règlement est différencié.

Rappel : en application de l'article R151-21, dans le cas d'un projet, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les seuls secteurs AU-a

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Dans les seuls secteurs AU-b

- Les bâtiments industriels, artisanaux entrepôts et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Dans les seuls secteurs AU-c

- Les bâtiments industriels, artisanaux ou entrepôts et toute construction ou installation qui ne soit pas compatible avec le voisinage des habitations, notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges, Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les commerces et entrepôts de plus de 300 m² de surface de plancher, Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

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

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AU complet), excepté dans le sous-secteur AUb1 au sein duquel l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

L'extension de constructions existantes est autorisée dans la limite de 50% de la superficie existante du bâtiment et 250m² de surface de plancher au total (ancien + nouveau).

Dans les secteurs AUb, AUb1 et AUc : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour l'ensemble des zones AU tous secteurs confondus :

Hors agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés. Les principes de desserte transcrits dans les orientations d'aménagement doivent être respectés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un chemin d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies de desserte auront une largeur de chaussée de 3,5 m minimum en cas de sens unique, 5 m minimum en cas de double sens desservant plus de trois constructions.

Les voies seront stabilisées et revêtues (goudron, béton désactivé, ...) ; elles intégreront par ailleurs des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles (cette circulation peut néanmoins être réalisée en discontinuité de la voie). Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble des secteurs AU :

1. Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage).

Pour toute opération réalisée sur un terrain d'assiette de plus de 5 000 m², les eaux pluviales seront collectées et traitées sur place. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Eaux usées

Dans les zones AU, quel que soit le secteur, le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

3. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long

des façades de la façon la moins apparente possible.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Secteur AU-a

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

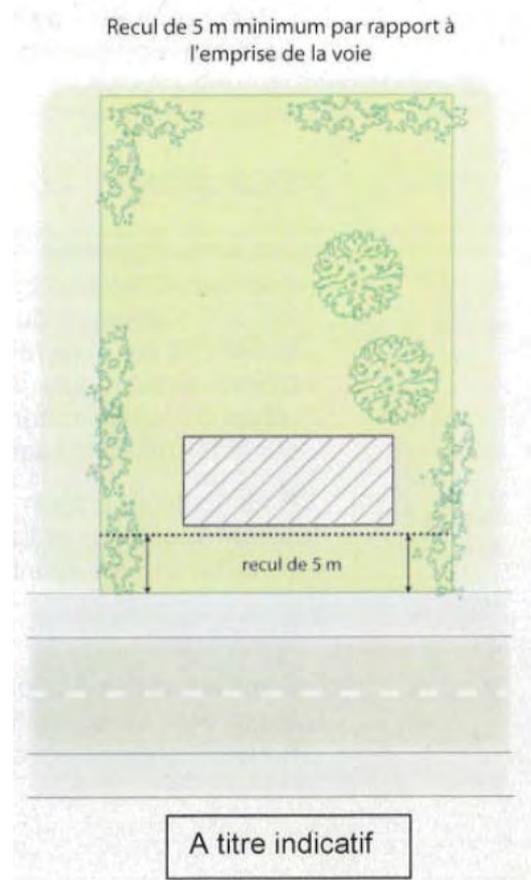
Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètre d'excavation.

Un retrait pourra être admis si la construction nouvelle s'implante sur l'emprise d'une ancienne construction précédemment établie en retrait. L'alignement pourra être donné par le mur de clôture.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est possible.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.



Secteur AUb

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

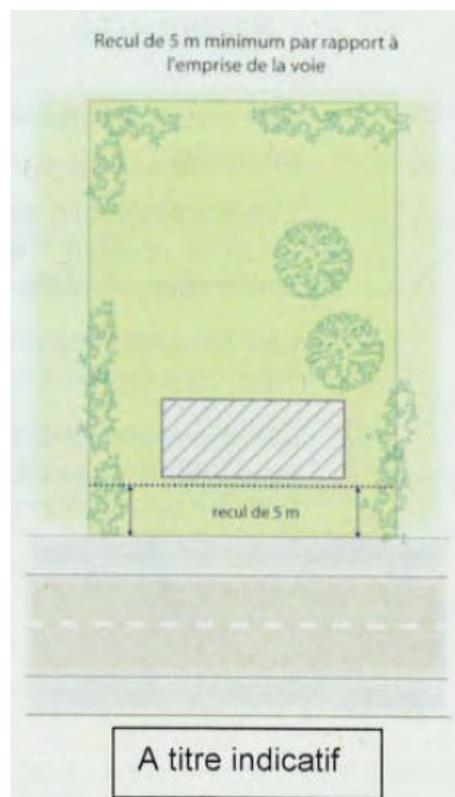
Secteurs AUc

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.



ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

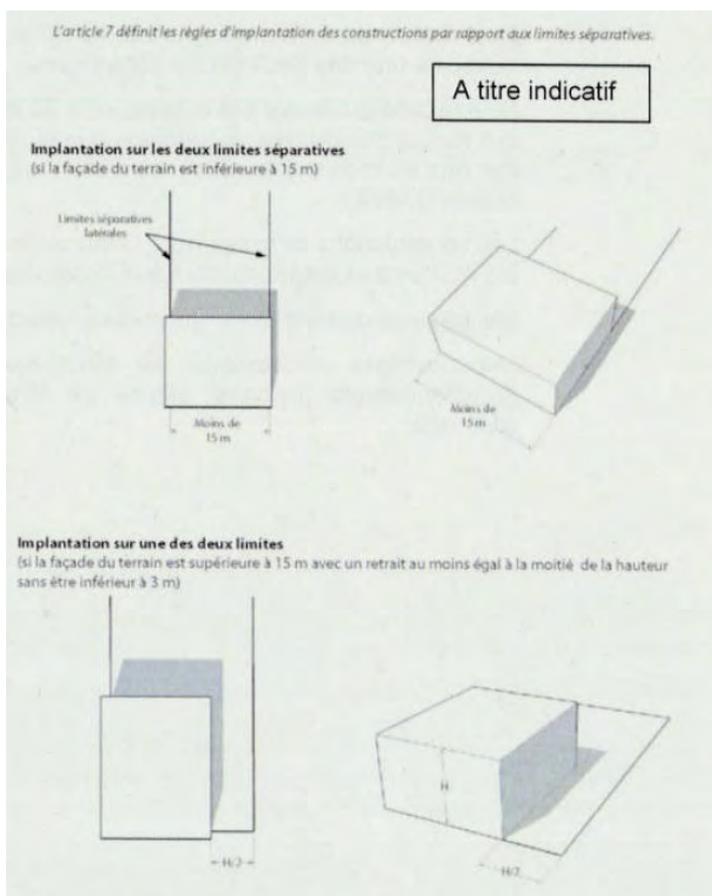
Secteur AU-a

Si la façade du terrain est inférieure à 15 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).
Si la façade du terrain est supérieure à 15 m, une construction nouvelle peut être édifiée sur une seule limite séparative au moins, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantés sur les limites séparatives.
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.



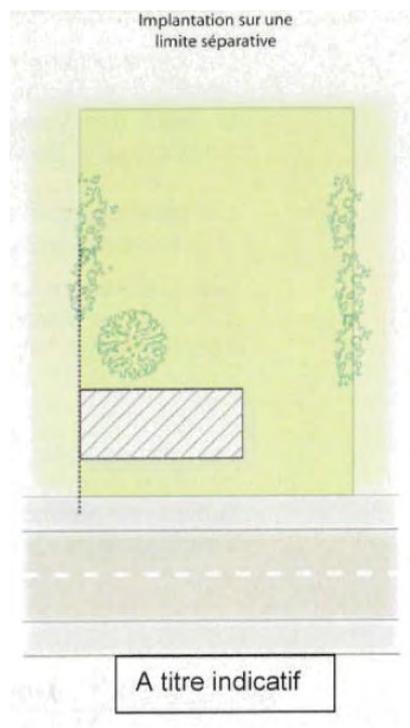
Secteur AU-b

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent s'implanter librement.



Secteur AU-c

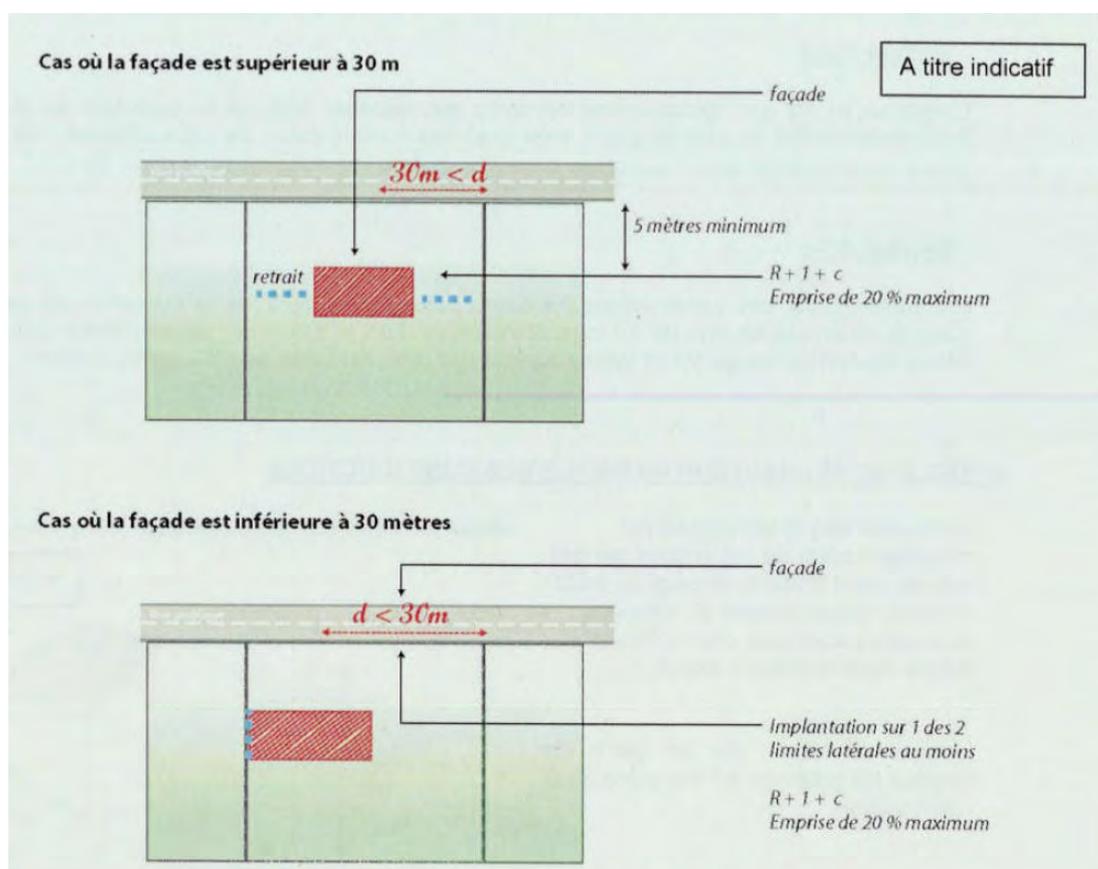
Si la façade du terrain est inférieure à 30 m, les constructions neuves devront être implantées sur au moins une des deux limites séparatives.

Si la façade du terrain est supérieure à 30 m, une construction nouvelle peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

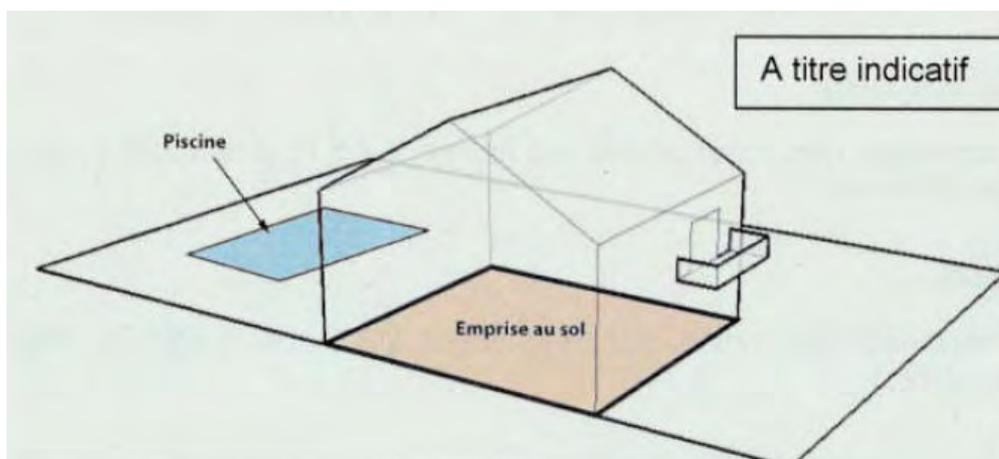
Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent s'implanter librement.



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

Non réglementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL



Secteur AU-a et AU-b

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

Secteur AU-c

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

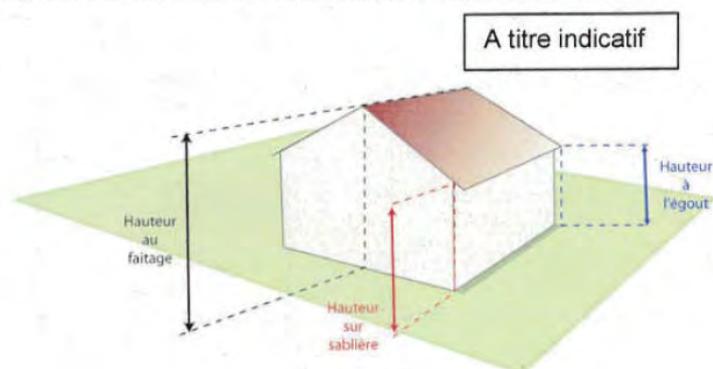
ARTICLE AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au point supérieur de la sablière du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction.

La hauteur des constructions doit être appréciée en fonction des hauteurs du bâti environnant et notamment le bâti remarquable. Dans un environnement urbain où les constructions seraient essentiellement de plein pied, la construction nouvelle veillera à respecter ce cadre.

Définition de la hauteur maximale d'une construction au sens du Code de l'Urbanisme



Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique.

Secteur AU-a et AU-b

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R+1+c)

Secteur AU-c

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 m à la sablière depuis le terrain naturel avant travaux. (R+1)

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique toitures végétalisées,...) est autorisé.

1. Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2. Toitures

Volumes/ formes :

Dès lors que la toiture n'est pas envisagée en terrasse (végétalisée ou non), les pentes des toitures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Matériaux :

Les tuiles seront à grande courbure et de teinte rouge brun vieilli.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, tôle galvanisée ou shingle sont interdites. Les couvertures zinc peuvent être autorisées si elles apportent un plus architectural.

Eléments de toiture :

Les souches des cheminées seront enduites.

3. Façades

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Les panneaux photovoltaïques éventuellement posés sur la façade peuvent être autorisés s'ils ne constituent pas des éléments rajoutés mais bien des éléments intégrés à la construction.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales mélangées doublées ou non d'un grillage. Les murs sont interdits, sont uniquement autorisés les éléments bâtis liés aux dispositifs techniques de la clôture (poteaux de portail, coffrets techniques, ...).

ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

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

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 80 m ² de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place pour 30 m ² de surface de plancher

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

Tout ensemble d'habitations, bâtiment d'activités, dont les activités commerciales, ou équipement public sera doté d'un parc de stationnement ou d'espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales ou adaptées au profil du territoire.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de surface libre.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements ou permis groupés), les espaces communs non bâtis devront comporter au moins un arbre de haute tige par logement.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie.

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,4 m sur rue ou 2 m en limite séparative. Elles seront idéalement constituées d'espèces variées, panachées et à feuilles caduques aux 2/3 minimum.

ARTICLE AU- 14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VII – ZONE AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUx est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée dont la vocation est d'accueillir des activités économiques et artisanales. Son ouverture est conditionnée à la réalisation des équipements de voirie et de réseaux.

La zone AUx correspond au secteur de Fontgrave ainsi qu'à la future zone d'activités de Fonsoussière.

ARTICLE AUx-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les résidences hôtelières,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUx-2,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière,
- Les bâtiments agricoles et notamment de stockage de denrées périssables,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

ARTICLE AUx- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci- après :

- Les installations à usage d'activités artisanales ou commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- La création d'ICPE sous réserve de la législation en vigueur et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à une construction à usage d'habitation ou d'activité économique,
- Dans les secteurs à risques, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés.

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité ou à l'activité de gardiennage. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 40 m² de surface de plancher, 60 m² de d'emprise au sol et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE AUx- 3 - ACCES ET VOIRIE

1 -Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 -Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE AUx- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage. Il pourra utilement être mis en place des dispositifs de collecte qui permettent la réutilisation ultérieure des eaux pluviales dites propres (issues principalement des toitures).

ARTICLE AUx- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

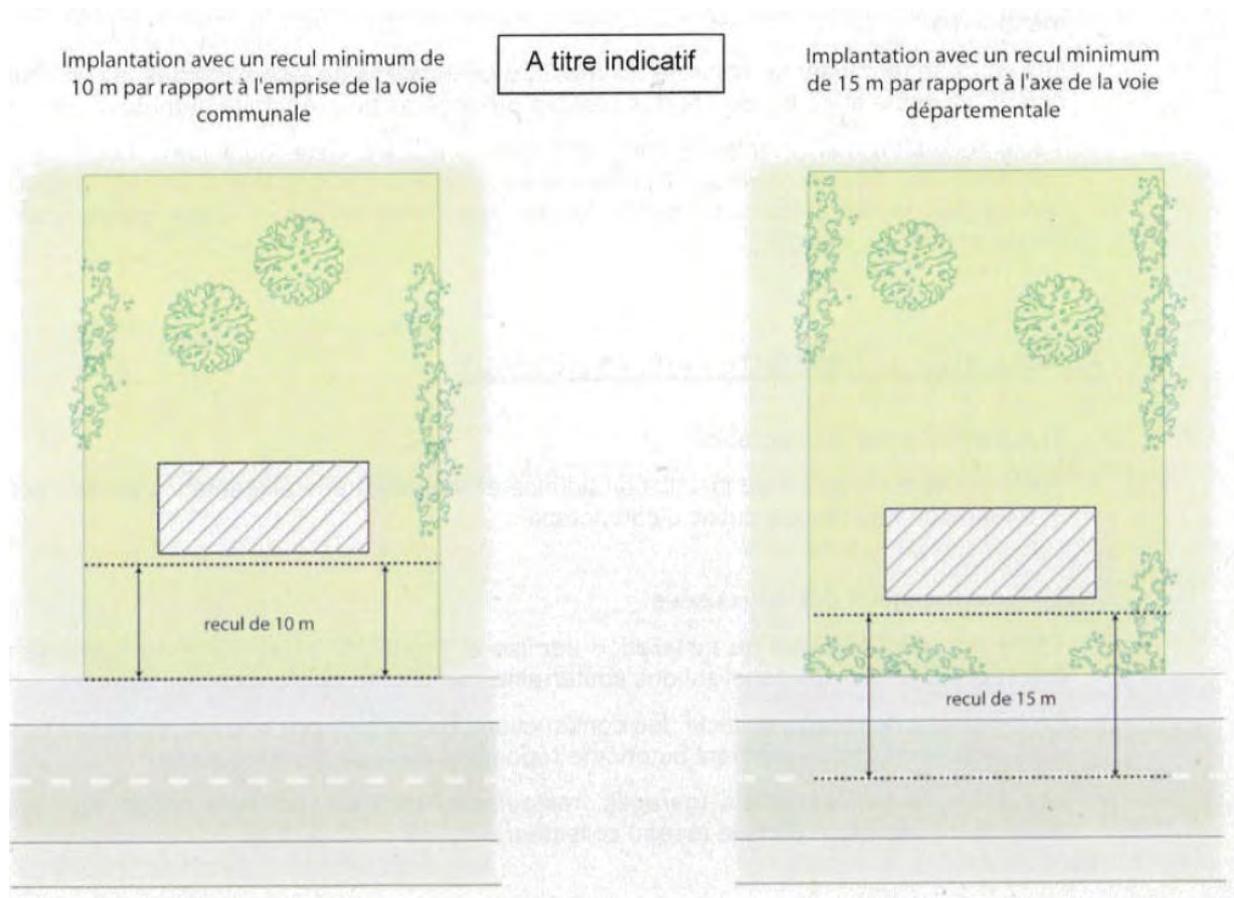
ARTICLE AUx- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

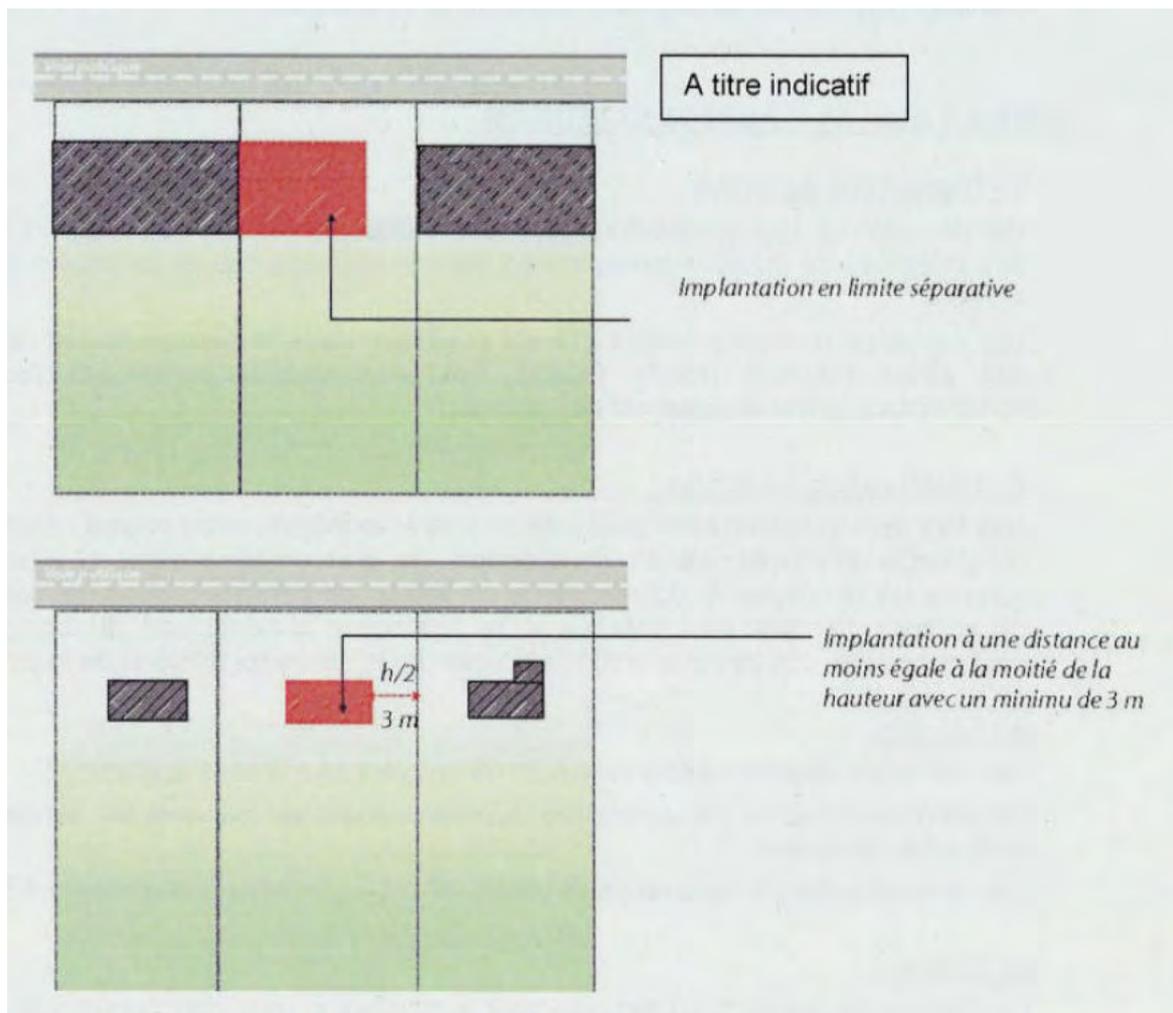


Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum de l'axe et 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales et chemins ruraux.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent être implantés dans la bande de recul déterminée ci-dessus.

ARTICLE AUx- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.



Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, transformateurs, stations de relevage, ...) peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUx- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUx- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m hors tout depuis le terrain naturel avant travaux. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, revêtements et couleurs, ...).

ARTICLE AUx- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées. Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles H.Q.E.[®] (Haute Qualité Environnementale) concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

2 - Constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement ; tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3 - Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents. Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4 - Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés.

5 - Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage.

6 - Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE AUx- 12 - STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales	1 place minimum pour 50 m ² de surface de plancher
Bureaux ou similaires	4 places pour 100 m ² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au moins égale à la surface de vente

ARTICLE AUx- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.

ARTICLE AUx- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VIII – ZONE AUo

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUo est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. **Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation**, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population et de réaliser les aménagements nécessaires au développement urbain.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones AU ou reprise du calendrier d'ouverture à l'urbanisation).

ARTICLE AUo- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE IX – ZONE AUX_o

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUX_o est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. **Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation**, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer le développement économique de la commune.

Ce secteur correspond aux extensions en continuité de zones à vocation d'activités déjà existantes.

ARTICLE AUX0- 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUX0 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AUX0- 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUX_o- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUXo- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUXo- 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUXo- 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUXo- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUXo- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.



Zones agricoles

Les zones agricoles sont indiquées « A... ».

DENOMINATION	VOCATION
A	Zones à vocation agricole

CHAPITRE X – ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

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

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 200 m du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de 50 à 100 m autour des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- La rénovation des constructions existantes.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale, que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m², et que l'emprise au sol des bassins des piscines n'excède pas 60m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 et 2 (supérieures ou égales à 6 mètres de large).

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 (inférieures à 6 mètres de large).

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à ne rejeter que le débit de fuite d'un maximum de 3 l/sec/ha vers les réseaux hydrauliques existants. Le dimensionnement des ouvrages est établi sur la base des précipitations centennales. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 400m de la construction.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,
- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les 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 des travaux publics.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

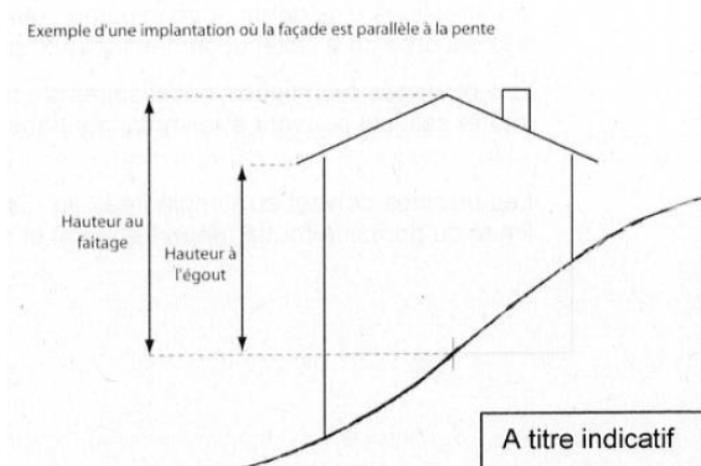
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 11 m au faîtage.

Les éléments de type silos, cuves, ... sont autorisés à des hauteurs supérieures dès lors que le corps principal du bâtiment reste encadré par les hauteurs fixées ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à destination agricole

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas

compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques (décors, etc.).
Les bâtiments agricoles devront être fermés sur trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.
Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres.
Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 - 2/3.

Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Volumes / formes :

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Matériaux:

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Éléments de toiture :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

3) Façades

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Néanmoins des baies vitrées plus larges que hautes peuvent être autorisées ponctuellement.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4) Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
Les clôtures maçonnées sont interdites.
La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur voie et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	<i>Zone naturelle à préserver</i>
N2	<i>Zone d'extension de l'observatoire de Saint-Caprais</i>
Ne	<i>Zone prévue pour la création d'une station dépollution</i>
Nc	<i>Zone correspondant au camping les Auzerals</i>
Ncb	<i>Zone couvrant l'emprise d'une activité existante de centrale à béton et négoce de granulats</i>

CHAPITRE XI – ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **N** recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone **N** correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comprend 5 secteurs :

- un secteur N, à protéger en raison de sa valeur écologique et paysagère,
- un secteur N2, destiné à accueillir l'extension de l'observatoire de Saint-Caprais,
- un secteur Ne, destiné à accueillir la future station d'épuration
- un secteur Nc correspondant au camping Les Auzerals,
- un secteur Ncb, couvrant l'emprise d'une activité de centrale à béton et négoce de granulats.

Précision: les constructions et occupations non mentionnées aux articles N1 et N2, c'est à dire non interdites ou soumises à des conditions particulières sont autorisées de fait.

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
- En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis

environnants.

- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...), sans création de logement, à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale, que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m², et que l'emprise au sol des bassins des piscines n'excède pas 60m².

Dans le secteur N2:

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de l'observatoire.

Dans le secteur Ne:

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux aménagements et aux installations de la station d'épuration.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou à l'exploitation de la station d'épuration.

Dans le secteur Nc:

- Les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement du camping, dont les équipements sanitaires, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et d'emprise au sol,
- L'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder 200m² supplémentaires de surface de plancher et d'emprise au sol et d'être liée à l'activité de loisirs ou de camping ou de participer à la diversification de ces activités : restauration, services, commerce, ... sont exclues les activités bruyantes ou génératrices de nuisances sonores comme les discothèques,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- L'installation d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Ncb :

- Les constructions et installations nécessaires à la production de béton et à sa commercialisation.

ARTICLE N 3 -ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

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

Toute création de voie nouvelle est interdite.

Tout nouvel accès non aménagé est interdit sur les voies de catégorie 1 et 2 (supérieures ou égales à 6 mètres de large)

Le regroupement des accès sera favorisé pour les voies de catégories 2 (inférieures à 6 mètres de large).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation

En eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Si ce réseau n'est pas établi ou est insuffisant, l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant de stocker les eaux de pluie, de retarder et de limiter leur évacuation. Ces ouvrages seront dimensionnés de façon à ne rejeter que le débit de fuite d'un maximum de 3 l/sec/ha vers les réseaux hydrauliques existants. Le dimensionnement des ouvrages est établi sur la base des précipitations centennales. Une attention particulière sera portée à la gestion des apports importants sur courte période (orages).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3) Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Un moyen de lutte contre l'incendie est nécessaire à moins de 400 m de la construction.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Les constructions doivent s'implanter à :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,

- Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe des voies.

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les 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 des travaux publics.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1 m minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N :

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

Dans les secteurs N2 et Ne :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.

Dans le secteur Nc :

- Les constructions nouvelles nécessaires ont une emprise au sol de 200 m² maximum,
- L'extension des constructions existantes n'excède pas une emprise au sol de 200 m² supplémentaire.

Dans le secteur Ncb :

Les constructions nouvelles à compter de l'approbation de la 1^{ère} révision allégée du PLU, n'excéderont pas 1 000 m² d'emprise au sol cumulée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

Les dispositions générales ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux édifices publics en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

Dans le secteur Ncb :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 m de hauteur totale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Dans les secteurs N2, Nc et Ne :

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect. Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

2) Toitures

Dans les secteurs N2 et Ne :

Volumes/ formes :

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Dans le secteur Nc

Les pentes des toitures neuves à rampants et excéderont pas une pente de 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture sont autorisées. Les dispositifs à encastrer sont à privilégier.

Dans les secteurs N :

Volumes/ formes :

En cas d'extension ou recollement de façade, une pente supérieure peut-être autorisée pour assurer une continuité avec les toitures anciennes.

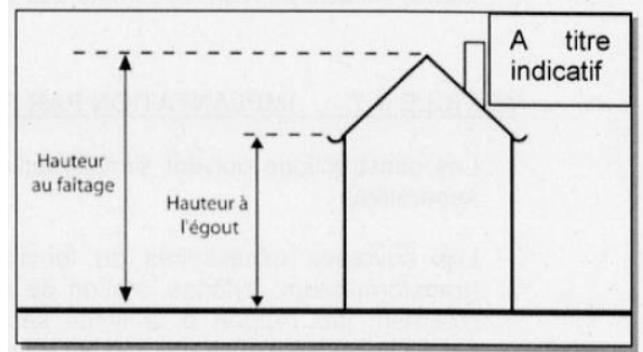
Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus hormis secteurs Nc et Ncb :

Matériaux.

La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures.

Pour la rénovation de couvertures constituées d'autres matériaux (ardoises), il sera fait usage du matériau d'origine ou de son équivalent actuel.

Éléments de toiture :



L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.

3) Façades

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus hormis secteur Ncb :

Proportions des ouvertures :

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité. Néanmoins des baies vitrées plus larges que hautes peuvent être autorisées ponctuellement.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses ...) ne sera laissé à nu.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Dans le secteur Ncb :

Les constructions et installations autorisées dans la zone mettront en place des mesures visant à limiter l'impact visuel sur les sites et les paysages naturels environnants.

Les couleurs des installations et constructions chercheront à s'intégrer harmonieusement dans le contexte naturel du site.

4) Clotures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage naturel et urbain. Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur voie et à 1,50 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.