

DEPARTEMENT DU LOT

COMMUNE DE CAZALS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ÈRE} MODIFICATION

SOMMAIRE

Modifications mineures du règlement sur les zones U, AU et AUC

ARRIVÉ LE

21 JUIN 2013

PRÉFECTURE DU LOT

0 – PARTIE ADMINISTRATIVE	2
1 – NOTICE EXPLICATIVE	5
2 – REGLEMENT : PARTIE ECRITE (EXTRAIT).....	15

PLU approuvé le : 05 décembre 2007

1^{ère} modification du PLU prescrite le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Modification approuvée le :

Exécutoire le :

 **Cabinet Destacamp**
Géomètre - Expert Foncier - dplg

rue du Four – BP 20034 – 46300 GOURDON
36 avenue Jean Jaurès – 46200 SOUILLAC


ORDRE DES
GÉOMÈTRES-EXPERTS

DEPARTEMENT DU LOT

COMMUNE DE CAZALS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ÈRE} MODIFICATION

2 – REGLEMENT : partie écrite (extrait)

Modifications mineures du règlement sur les zones U, AU et AUC

PLU approuvé le : 05 décembre 2007

1^{ère} modification du PLU prescrite le :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :

Modification approuvée le :

Exécutoire le :

 **Cabinet Destacamp**
Géomètre - Expert Foncier - dplg

 rue du Four – BP 20034 – 46300 GOURDON
36 avenue Jean Jaurès – 46200 SOUILLAC



SOMMAIRE DU REGLEMENT DU PLU

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Zone U	5
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	5
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	5
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	11
Zone AU	12
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
Zone AUC	17
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	17
Zone AU0	21
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
Zone AUL0	23
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A PROTEGER	25
Zone A	26
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES A PROTEGER	29
Zone N	30
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	31
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

ARTICLES U-1 à U-4 : INCHANGES

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Taille minimale non réglementée.

2. Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes et pour les reconstructions équivalentes d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée avec une des façades ou un des pignons :

- Secteur U1 :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- selon les dispositions du schéma d'aménagement de principe dit « du Barry » pour les parcelles cadastrées B574 à B578 et B689.

- Secteur U2 :

- à l'alignement, ou avec un recul maximal de 12 m, des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Secteur U3 :

- à l'alignement, ou avec un recul maximal de 5 m, des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas pour permettre ou assurer :
 - un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique

- l'aménagement des annexes (garage, véranda, abri de jardin ...),
 - la continuité d'un front bâti,
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.
- En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions seront implantées à au moins :
 - 75 m de l'axe de la RD 673,
 - 10 m de l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée avec une des façades ou un des pignons :
 - **Dans les secteurs U1 et U3 :**
 - sur une limite séparative,
 - lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment.
 - **Dans les secteurs U2 :**
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.

Dans le cas où la zone U coupe en deux une unité foncière, la limite de la zone U tient lieu de limite séparative.

- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
 - Pour permettre l'extension des constructions existantes avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - Pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m.
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLES U-8 à U-14 : INCHANGES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

ARTICLES AU-1 à AU-4 : INCHANGES

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Non réglementé

2. Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes et pour les reconstructions équivalentes d'une construction détruite par un sinistre sans création de logement.

3. De plus,

Pour les zones AU dits « de Lacayre » et « de Fontbonne », le découpage parcellaire devra être compatible avec les dispositions du schéma d'aménagement de principe annexé aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

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

- Une des façades ou un des pignons des constructions ou installations nouvelles doit être implanté à l'alignement, ou avec un recul maximal de 12 m, des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas pour permettre ou assurer :
 - un retrait à l'alignement qui sera imposé lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
 - l'aménagement des annexes (garage, véranda, abri de jardin...),
 - un recul des constructions conforme aux schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée avec une des façades ou un des pignons :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
 - les annexes pourront être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m sur ladite limite et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m.
 - dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

Dans le cas où la zone AU coupe en deux une unité foncière, la limite de la zone AU tient lieu de limite séparative.

ARTICLES AU-8 à AU-14 : INCHANGES

ZONE AUC

ARTICLES AUC-1 à AUC-5 : INCHANGES

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

- Une des façades ou un des pignons des constructions ou installations nouvelles doit être implanté à l'alignement, ou avec un recul de 5 à 15 m, des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
- Des implantations différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

Dans le cas où la zone AUC coupe en deux une unité foncière, la limite de la zone AUC tient lieu de limite séparative.

ARTICLES AUC-8 à AUC-14 : INCHANGES

ZONES AU0, AULO , A ,N : INCHANGEES

ARRIVÉ LE
21 JUIN 2013
PRÉFECTURE DU LOT

P.L.U. de CAZALS

atelier urbain SEGUI & COLOMB Sart d'architecture | 33 rue Paul Dupin 31500 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | atelierurbain@free.fr

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : ... 5 DEC. 2007 ...
approuvant le P L U

ARRIVÉ le :
01 FEV. 2008
PREFECTURE DU LOT



Le Maire,

Thierry MARTIN

Département du Lot
Commune de **Cazals**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 29 Novembre 2006

Enquête publique du 4 juin au 5 juillet 2007

Approuvé le 5 décembre 2007

4.1 – Règlement

Dispositions réglementaires

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Zone U	5
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	5
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	5
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	11
Zone AU	12
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	12
Zone AUC	17
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	17
Zone AU0	21
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	22
Zone AUL0	23
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A PROTEGER	25
Zone A	26
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	28

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES A PROTEGER	29
Zone N	30
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	31
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	33

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
 - Les constructions à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
 - Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
 - Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
 - Les carrières,
- et,
- dans les secteurs U2 de Malbec (parcelles 177, 178, 179, 181), de Moulin Grand (parcelles 223, 224 et 225) et des Prades (parcelles 539, 642, 1020, 1021 et 1022), les sous-sols et demi sous-sols,
 - dans le secteur U3, les installations classées et les constructions à usage commercial et artisanal.

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

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils entraînent une diminution des nuisances et qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du

quartier.

- Les opérations d'ensemble (lotissements, ensembles d'habitation) à condition qu'elles aient une vocation principale d'habitat.
- Dans le secteur U1, et pour les parcelles cadastrées B574 à B578 et B689, les constructions ou installations nouvelles sous réserve qu'elles respectent le schéma d'aménagement de principe joint aux « Orientations d'aménagement ».
- Dans les secteurs U2 de Malbec (parcelles 177, 178, 179, 181), de Moulin Grand (parcelles 223, 224 et 225) et des Prades (parcelles 539, 642, 1020, 1021 et 1022), la reconstruction, l'extension des constructions existantes et toutes constructions ou installations nouvelles sous réserve que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit située à au moins 50 cm au-dessus du niveau maximum de crue connu.
- Dans le secteur U2 La Maladie (parcelle 386), les constructions et installations nouvelles et leurs annexes à condition qu'elles s'intègrent à une opération d'ensemble (lotissements à usage principal d'habitat et ensembles d'habitations) d'au moins 5 lots ou logements.
- Dans les secteurs U3 des lieux-dits Billières, Le Reule et Sénal, les constructions ou installations nouvelles sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'une construction existante dont la superficie est supérieure à 20 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U-3 : DESSERTES : ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être

interdit.

- Pour les parcelles cadastrées B 574 à B 578 et B 689 et classées en secteur U1, l'accès direct à la RD13 n'est pas autorisé.
- En dehors des parties actuellement urbanisées, aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur la RD 673 et sur la RD 13.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux divers

- Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Eclairage public

Dans le cas des opérations d'ensemble, le choix du matériel destiné à être rétrocedé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Taille minimale non réglementée.

2. Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes et pour les reconstructions équivalentes d'une construction détruite par un sinistre à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

3. De plus,

Pour être constructibles, les parcelles ou unités foncières devront faire l'objet d'une division parcellaire lorsque leur surface dépasse :

- 1200 m² dans le secteur U1,
- 2000 m² dans les secteurs U2 et U3.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée :
 - **Secteur U1** :
 - à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.
 - Selon les dispositions du schéma d'aménagement de principe dit « du Barry » pour les parcelles cadastrées B574 à B578 et B689.
 - **Secteur U2** :
 - dans une bande d'une largeur maximale de 12 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.
 - **Secteur U3** :
 - dans une bande d'une largeur maximale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas pour permettre ou assurer :
 - un retrait à l'alignement en cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique
 - l'aménagement des annexes (garage, véranda, abri de jardin...),
 - la continuité d'un front bâti,
 - l'extension des constructions existantes, qui pourra se faire avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.
- En dehors des parties actuellement urbanisées, les constructions seront implantées à au moins :
 - 75 m de l'axe de la RD 673,
 - 10 m de l'axe des autres routes départementales.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée :
 - Dans les secteurs U1 et U3 :
 - sur une limite séparative,
 - lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à :
 - 3 mètres dans le secteur U1,
 - 5 mètres dans le secteur U3.
 - Dans les secteurs U2 :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
 - Pour permettre l'extension des constructions existantes avec une marge de recul à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - Pour les annexes qui pourront être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m.
 - Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En dehors des garages et des annexes, deux constructions non contiguës doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra dépasser 7,50 m,
Des dépassements pourront être autorisés :
 - pour l'installation d'éléments techniques particuliers,
 - pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces limites : la hauteur maximale ne dépassera pas celle du bâtiment d'origine.
- Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti environnant.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons traditionnelles avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lesquels elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitation

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

- Restauration ou modification des constructions existantes :
 - Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine.
 - Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.
 - Dans tous les cas, les règles suivantes devront être respectées :

Couvertures

En matériau d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal (toiture à faible pente) et à la tuile plate ou à la lauze (toiture à forte pente).

Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons (toitures à 2 pentes) et pour les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles.

Les chevrons et voliges seront apparents sans planche de rive ni lambris.

Tous les ouvrages de zinguerie seront en zinc ou en cuivre. Le PVC est proscrit.

Les surélévations et les extensions doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

Façades et ouvertures

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,
- les bardages métalliques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...
- l'emploi de l'aluminium brut ou laqué blanc et du PVC.

Les ouvertures doivent se rapprocher des proportions utilisées dans les constructions anciennes avoisinantes. Elles seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les volets, portes et menuiseries seront en bois peints (pas de lasure, pas de couleurs vives). Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.

Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

Les éléments de décor accessoire seront conservés et restaurés (lambrequins, ferronnerie, garde corps...).

La modénature existante des façades (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les baguettes d'angle sont interdites.

- Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles précédentes.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, proportions et teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

2. Autres constructions

- Façades, couvertures...

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Le choix de la teinte des façades et des couvertures se fera en harmonie avec celle des constructions avoisinantes les plus anciennes.

Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment. Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer au volume des façades.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cèpée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées

sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En limite de l'espace public des secteurs U1 et U3 :
 - soit par un mur plein,
 - soit par un mur bahut d'une hauteur minimale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètres surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie d'essences locales.
- En limite du secteur U2 et de la zone N, pour la partie nord de la parcelle 559 AB ouverte à l'urbanisation suite à la mise en place du PLU :
 - par une haie d'essences locales.
- Autres cas :
 - soit par un mur plein,
 - soit par un mur bahut d'une hauteur minimale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre (limites séparatives latérales ou de fond de parcelle), doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - soit par une haie d'essences locales.

Les murs bahut ou murs plein seront réalisés en harmonie avec les clôtures avoisinantes en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

D'autres caractéristiques seront imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitation d'au moins 5 unités), les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront réalisés en harmonie avec les clôtures environnantes.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

1. Dans le secteur U1

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité technique de créer des places pour les raisons suivantes :

- superficie du terrain nu insuffisante,
- pré-existence, en rez-de-chaussée des bâtiments, de pièces habitables ou d'activités,
- façade sur rue inférieure à 6 m de largeur.

2. Dans les autres cas,

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitation d'au moins 5 unités bâties), des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 3 places par tranche de 5 logements.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

3. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, (lotissement, logements collectifs, habitat groupé), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au moins 20 m² par lot ou logement. Cet espace vert sera aménagé :
 - Si possible d'un seul tenant
 - En cas de morcellement, en plusieurs espaces jamais inférieurs à 200 m² sauf dans le cas d'opération à caractère social.

Ces espaces collectifs seront plantés, arborés, traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m².

- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements de stationnement.
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles à usage d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles U-3 à U-13.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières,
- Les sous-sols et demi sous-sols dans la zone AU de la Cayre.

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

- Les constructions et installations nouvelles et leurs annexes à condition qu'elles respectent les schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » et qu'elles s'intègrent, pour les zones listées ci-dessous, à des opérations d'ensemble (lotissements à usage principal d'habitat et ensembles d'habitations) d'au moins :
 - 3 lots ou logements pour les zones AU de Lacayre et Fontbonne et pour les unités foncières de plus de 5000 m² de la zone AU du Ségala.
- Les installations classées liées ou nécessaires à la vie de la commune ou du quartier.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès - voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès respecteront les caractéristiques définies par les schémas d'aménagement de principe annexés aux Orientations d'aménagement du PLU.

2. Voie en impasse

- Les voies en impasse qui desservent plus de cinq lots doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 5 m.

3. Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitation d'au moins 5 unités), la réalisation d'un local poubelles accessible depuis la voie publique est exigée.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du lotisseur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux divers

- Dans le cas des opérations d'ensemble, l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

4. Eclairage public

Dans le cas d'opérations d'ensemble, le choix du matériel destiné à être rétrocedé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. Secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Non réglementé

2. Secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou aménagements des constructions existantes et pour les reconstructions équivalentes d'une construction détruite par un sinistre sans création de logement.

3. De plus,

Les parcelles ou unités foncières de plus de 2000 m² ne seront constructibles qu'après division parcellaire.

Pour les zones AU dits « de Lacayre » et « de Fontbonne », le découpage parcellaire devra être compatible avec les dispositions du schéma d'aménagement de principe annexé aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée dans une bande d'une largeur maximale de 12 m comptée à partir de la limite d'emprise des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas pour permettre ou assurer :
 - un retrait à l'alignement qui sera imposé lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
 - l'aménagement des annexes (garage, véranda, abri de jardin...),

- un recul des constructions conforme aux schémas d'aménagement de principe annexés aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur une limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
 - les annexes pourront être édifiées en limite séparative sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m sur ladite limite et que la longueur cumulée des annexes sur le pourtour de la parcelle n'excède pas 8 m.
 - dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres à l'exception des garages et des annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra dépasser 7,50 m, Des dépassements pourront être autorisés pour l'installation d'éléments techniques particuliers.
- Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti environnant.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

1. Habitation

- Couvertures
 Pour les toitures en pente, les couvertures seront réalisées en matériau d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal (toiture à faible pente) et à la tuile plate ou à la lauze (toiture à forte pente).
 Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades sauf pour les pignons (toitures à 2 pentes) et pour les façades situées en limite séparative latérale ou en fond de parcelles.
 Les chevrons et voliges seront apparents sans planche de rive ni lambris.
 Les surélévations et les extensions doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

- Façades et ouvertures

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),
- tout pastiche d'une architecture étrangère au pays,
- les bardages métalliques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...
- l'emploi de l'aluminium brut ou laqué blanc et du PVC.

Les ouvertures doivent se rapprocher des proportions utilisées dans les constructions anciennes. Elles seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.

Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou broyée. Les baguettes d'angle sont interdites.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, proportions et teintes, s'harmoniser avec le bâti existant.

2. Autres constructions

- Façades couvertures...

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages),

La pente des toitures ne sera pas supérieure à 35 %.

Le choix de la teinte des façades et des couvertures se fera en harmonie avec celle des constructions avoisinantes les plus anciennes.

Les couvertures pourront être réalisées en bac acier à petites nervures ou fibrociment. Les parements extérieurs acier et les bardages béton brut soigneusement coffrés sont autorisés.

Les enseignes sont à intégrer au volume des façades.

Pour les extensions et surélévations, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux et des pentes et débords de toiture identiques à ceux des bâtiments existants.

- Dépôts

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cèpe et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

- Bande de recul

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

3. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En limite de l'espace public pour le secteur AU de La Cayre
 - soit par un mur plein,
 - soit par un mur bahut d'une hauteur minimale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètres surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie d'essences locales.
- Autres cas :
 - soit par un mur plein,
 - soit par un mur bahut d'une hauteur minimale comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètres surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - soit par un grillage sur poteaux de teinte sombre (limites séparatives latérales ou de fond de parcelle), doublé ou non d'une haie d'essences locales.
 - soit par une haie d'essences locales.

Les murs bahut ou murs plein seront réalisés en harmonie avec les clôtures avoisinantes en maçonneries enduites ou appareillées dans le style du pays.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

D'autres caractéristiques pourront être imposées pour des raisons de sécurité aux intersections en particulier pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

4. Collecte des déchets urbains

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitation d'au moins 5 unités), les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront réalisés en harmonie avec les clôtures environnantes.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement ou ensemble d'habitation) d'au moins 5 unités bâties, des parcs de stationnement en commun, ouverts au public, sont exigés à raison d'au moins 3 places par tranche de 5 logements.

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Dans le cadre d'opération d'ensemble, (lotissement, logements collectifs, habitat groupé), il sera créé un espace vert d'accompagnement à raison d'au

moins 20 m² par lot ou logement. Cet espace vert sera aménagé :

- Si possible d'un seul tenant
- En cas de morcellement, en plusieurs espaces jamais inférieurs à 200 m² sauf dans le cas d'opération à caractère social.
- Ces espaces collectifs seront plantés, arborés, traités en espaces d'agrément ou de jeux. Ils devront comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m².
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements de stationnement.
- En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de créer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU-3 à AU-13.

ZONE AUC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les constructions liées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels et commerciaux,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les carrières,
- Les sous-sols et demi-sous-sols.

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

- Les constructions ou installations nouvelles et leurs annexes sous réserve :
 - qu'elles respectent le schéma d'aménagement de principe annexé aux « Orientations d'aménagement » du PLU.
 - que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit située à 50 cm au-dessus du niveau maximum de crue connu.
- Les constructions à usage artisanal sous réserve d'être implantées dans le secteur AUCa.

- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite d'un logement par établissement.
 - intégrées au volume d'un bâtiment d'activités.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès et voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2. Voirie nouvelle

- Les voies nouvelles doivent respecter les caractéristiques définies par le schéma d'aménagement de principe annexé aux « Orientations d'aménagement » du PLU.

ARTICLE AUC-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable,

doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

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

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux divers

- Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), l'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes électriques existantes, doivent être réalisés en souterrain.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

4. Eclairage public

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés), le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction de l'autorisation de construire ou de lotir.

ARTICLE AUC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée dans une bande d'une largeur maximale de 10 m comptée à partir d'une distance de 5 m de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.
- Des implantations différentes sont possibles pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être supérieure à 5 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres à l'exception des garages et des

annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

ARTICLE AUC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

ARTICLE AUC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 10 m.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas en cas d'ouvrages ponctuels tels que cheminées, extracteurs ou ventilations.

ARTICLE AUC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Toutefois, des dispositions autres que celles prévues ci-dessous pourront être autorisées par exemple pour les bâtiments publics ou dans le cadre de projets architecturaux de caractère.

Il est rappelé, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porté 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.

1. Façades, toiture...

Il sera privilégié le recours à des volumes simples et l'usage des matériaux

caractéristiques de l'architecture industrielle.

Sur les maçonneries, il sera privilégié l'application grattée ou talochée d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les enseignes seront intégrées au volume des façades.

2. Dépôts

Les dépôts et stockages extérieur de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

3. Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 m surmonté ou non de grille ou grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- soit par des panneaux de mailles métalliques soudées posés sur des supports et poteaux métalliques doublés ou non d'une haie d'essences locales.

L'ensemble de la clôture ne pourra excéder 2,00 m de haut.

4. Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront accessibles directement depuis la voie. Ces aménagements seront réalisés en harmonie avec les clôtures environnantes.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5. Bandes de recul

La bande de recul des constructions par rapport aux voies publiques et privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la surface de la bande de recul considérée.

ARTICLE AUC-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE AUC-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. 30% de ces espaces libres, dont les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies, doivent être aménagés en jardin planté et engazonné et doivent comporter au moins 1 arbre de haut jet pour 60 m² de terrain.
- Les aires de dépôts et stockages seront masquées par une haie vive avec un étage arbustif à feuille persistante.
- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement. Ces arbres seront répartis uniformément sur ces aires.
- Une haie pluristratifiée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) doit être plantée au droit des limites séparatives communes à des zones ou secteurs à vocation principal d'habitat.
- Dans le secteur AUCa, une haie pluristratifiée (arbre de haut jet, cépées, buissonnants) doit être plantée au droit des limites séparatives communes à la zone d'activités commerciales.

Ces haies mêleront des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de créer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

Le plan de masse ou le plan de composition joint aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol devra faire apparaître clairement les dispositions prises

pour l'aménagement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AUC-3 à AUC-13.

ZONE AU0

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

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

SANS OBJET

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 m de l'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

SANS OBJET

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

SANS OBJET

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE AU0- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

ZONE AUL0

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AUL0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être implantée à au moins 3 m de l'emprise des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

ARTICLE AUL0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment devra être édifié à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE AUL0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

SANS OBJET

ARTICLE AUL0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE AUL0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS -
PLANTATIONS**

SANS OBJET

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU
SOL**

ARTICLE AUL0- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A PROTEGER

ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des constructions et installations :

- nécessaires à l'activité agricole,
- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soumises aux dispositions de l'article 2 ci-dessous.

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

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient :
 - directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
 - implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les constructions et installations à usage agricole sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 200 m de la limite des zones, secteurs ou constructions isolées à usage d'habitat.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions et installations liées au tourisme vert sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement (camping à la ferme, gîtes, fermes auberges...) qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole et qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants.

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'aménagement de tout nouvel accès direct sur une route départementale de 1ère catégorie est interdit.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La

mise en place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire lorsque l'unité foncière n'est pas dans le périmètre de la carte d'aptitude des sols jointe aux annexes du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve de la réalisation d'une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 20 m par rapport à l'axe de la RD 673 pour les bâtiments d'exploitation agricole,
 - 75 m par rapport à l'axe de la RD 673 dans les autres cas,

- 15 m par rapport à l'axe de la RD 13,
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Des implantations différentes seront admises ou imposées au cas par cas :
 - pour l'extension des constructions existantes qui pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Toute construction devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cas :
 - d'extension de bâtiments existants et de la construction d'annexes,
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.
- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de berge desdits ruisseaux ou fossés mères, afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres sauf pour les garages et annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - 10 m pour les constructions à usage agricole,
 - 7,50 m pour les autres constructions.
- Des dépassements pourront être autorisés :
 - pour l'installation d'éléments techniques particuliers,
 - pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur dépasse ces limites : la hauteur maximale ne dépassera pas celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'ensemble des constructions avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Il est rappelé, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porté 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.

L'exploitant agricole devra veiller à l'intégration paysagère du siège d'exploitation et de ses abords immédiats (bâtiments d'habitation et d'exploitation, annexes liées à l'activité).

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cèpée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

**TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES OU
FORESTIERES A PROTEGER**

ZONE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du présent règlement excepté dans la zone inondable où toute occupation et utilisation des sols est interdite (secteur Ni),
- des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations soumises aux dispositions de l'article 2 ci-dessous.

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

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, sont autorisées :
 - la reconstruction, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement,
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m des sites d'exploitation.
- Les annexes des constructions existantes et incluses dans la zone N à la date d'approbation du présent règlement.
- Le changement de destination des bâtiments de caractère sous réserve de préserver et valoriser le patrimoine architectural local.
- Les constructions et installations liées au tourisme vert sous réserve :
 - qu'elles soient implantées au maximum à 50 mètres de constructions

- existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- et qu'elles permettent la réhabilitation de bâtiments existants.
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve :
 - qu'ils soient directement liés à une opération autorisée,
 - qu'ils permettent de construire avec la pente sans modifier artificiellement la topographie du lieu.
- Dans le secteur Na :

En plus des 5 premiers points listés ci-dessus, sont également autorisées :

 - Sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants :
 - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
 - les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de l'emplacement réservé n°24.
- Dans le secteur NL, les ouvrages et installations à vocation de loisirs : bancs, parcours santé, panneaux d'information sur le site, aires de jeux...
- Dans le secteur Nt,
 - L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
 - Le changement de destination des bâtiments de caractère sous réserve de préserver et valoriser le patrimoine architectural local.
 - Les installations classées nécessaires à la vie de la commune ou du quartier ou nécessaires aux activités existantes à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - les constructions et installations à vocation touristique, culturelle, sportive ou de loisirs,
 - les constructions à usage d'habitation permanente et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction la surveillance, la sécurité ou le fonctionnement des établissements autorisés et dans la limite d'un logement par établissement.

- les parcs d'attractions, les aires de jeux ou de sports et les aires de stationnements ouvertes au public définis au titre des installations et travaux divers,
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'aménagement de tout nouvel accès direct sur une route départementale de 1ère catégorie est interdit.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées de toute nature, à épurer, est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. La

mise en place d'un dispositif de traitement, conforme à la réglementation en vigueur, s'appuiera sur une expertise hydrogéologique ponctuelle à la charge du pétitionnaire lorsque l'unité foncière n'est pas dans le périmètre de carte d'aptitude des sols jointe aux annexes du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que des maisons individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, sous réserve de la réalisation d'une expertise hydrogéologique à la charge du pétitionnaire.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux d'aménagement, d'extension des constructions existantes ou en cas de reconstruction équivalente d'une construction détruite par un sinistre.

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

- Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à au moins :
 - 75 m de l'axe de la RD 673,
 - 20 m de l'axe des autres routes départementales,
 - 5 m par rapport à l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées au cas par cas :
 - pour l'extension des constructions existantes qui pourra se faire avec une marge de recul par rapport à l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
 - pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
 - en raison de la topographie des lieux.
 - pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

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

- Toute construction devra être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans le cas :
 - d'agrandissement, d'extension de bâtiments existants et de la construction d'annexes,
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou services d'intérêt collectif.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres sauf pour les garages et annexes.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre,..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes qui doivent être réellement exploitables.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

- La hauteur des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt à usage d'activités ne pourra dépasser 10 m.
- La hauteur des autres constructions ne pourra dépasser 7,50 m
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur dépasse ces limites pourra se faire avec une hauteur maximale égale à celle du bâtiment d'origine.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en harmonie avec la typologie des maisons traditionnelles avoisinantes et en cohérence avec le site et le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Il est rappelé, que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porté 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.

1. Bâtiments de caractère

Les bâtiments de caractère seront restaurés à l'identique de la construction d'origine.

La modénature existante sera conservée et restaurée.

Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

2. Clôtures

Dans le secteur Ni, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement enterré, affleurant le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie arbustive dont la hauteur n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et par référence aux normes en vigueur.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Plantations existantes

Les arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Cependant, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées devra être remplacé, sur la même unité foncière, par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

3. Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.