

# Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sorèze

Communauté de Communes  
Lauragais Revel Sorèzois



## Règlement écrit



# SOMMAIRE

ZONE U.....	4
ZONE AU.....	11
ZONE AUX.....	18
ZONE A.....	24
ZONE N.....	30

# ZONE U

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U



### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

- **UA** : secteur correspondant aux noyaux historiques, c'est à dire aux cœurs de village ancien (Sorèze et hameaux), à forte valeur patrimoniale, constitués essentiellement de bâtis vernaculaires (*représentatifs de l'architecture traditionnelle locale*). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.
- **UB** : secteur correspondant aux zones d'urbanisation récente, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu, en recul du domaine public, parfois construits sur les limites séparatives.
- Le secteur UB comprend un **secteur UBb**, soumis à prescriptions particulières afin de ne pas compromettre les perspectives sur l'Abbaye-Ecole.

### **RAPPELS**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites)
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

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

*Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

<b>Occupations et utilisations du sol</b>	<b>Secteur UA</b>	<b>Secteurs UB/UBb</b>
Les constructions à destination :		
- d'habitation et leurs annexes		
- d'hôtellerie et leurs annexes		
- de commerce et leurs annexes		
- de bureaux ou services et leurs annexes		
- d'industrie et leurs annexes	I	I
- d'artisanat et leurs annexes	Sac	Sac
- d'entrepôts et leurs annexes	I	I
- agricole et forestière et leurs annexes	Sac	Sac
- de stationnement		
- d'équipement public et leurs annexes		
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes	Sac	Sac
Les changements de destination	Sac	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac
Les installations classées	Sac	Sac
Les carrières	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I
Les terrains de camping	I	I
Les terrains de caravanage	I	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public	I	I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités		
Les garages collectifs de caravanes	I	I
Les exhaussements et affouillements de sol	I	I

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

- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article U1 ainsi que les extensions/aménagements d'activités existantes et les changements de destination à vocation d'activités, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. L'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un minimum d'accès aménagé suivant les règles de sécurité. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones actuellement urbanisées, il sera recherché un regroupement des accès chaque fois que possible. Pour les opérations importantes, le pétitionnaire pourra se voir imposer la réalisation d'accès aménagés

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

### **1 – Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au

repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2 – Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

## **3 – Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

## **4 – Réseaux divers**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète ;

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

- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement ;
- Pour les constructions non raccordables au réseau public d'assainissement, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire notable ;

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

1- **Dans le secteur UA**, toute construction ou installation doit être implantée à l'alignement des voies ;

2- **Dans le secteur UB**, toute construction ou installation doit être implantée à 10m au moins de l'axe des voies ;

3- **Une implantation différente peut être admise :**

- Dans le bourg et les hameaux ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- En bordure des voies internes de lotissements ou de groupes d'habitations ;

- Lorsque la construction projetée s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement ;
- Si un mur de clôture assure déjà la continuité de l'alignement ;
- Pour préserver une perspective ;
- Pour des opérations ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- Dans le secteur UA, la hauteur des constructions est limitée à 2 étages sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 12m ;
- Dans le secteur UB, la hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celles autorisées dans les secteurs sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;



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

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal dans le secteur UA, à la tuile canal ou romane dans le secteur UB. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- ~~- L'emploi du bois en façade dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> pourront être intégralement en bois à l'exception des toitures ;~~
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes peuvent être intégralement en bois, à l'exception des toitures ;
- Dans le secteur UB, les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des écomatériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

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

- Dans le secteur UA, la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Dans le secteur UB, il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement hors des voies publiques. Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération ;

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

### **13-1 : Secteur UA**

Non réglementé

### **13-2 : Secteur UB**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain ;
- ~~- En cas de lotissements ou de groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % minimum du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;~~
- Lotissements et groupe d'habitations :
  - o Les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération.

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

Non réglementé

# ZONE AU

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU



### CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les projets sont autorisés sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur, si elle existe.

La zone AU comprend trois secteurs :

- Le secteur AUa ~~ne pourra être urbanisé que sous forme d'opérations d'ensemble~~ pourra être urbanisé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Le secteur AUb est soumis à prescriptions particulières afin de ne pas compromettre les perspectives sur l'Abbaye-Ecole.
- Le secteur AU0 ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU

### RAPPELS

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

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

*Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

<b>Occupations et utilisations du sol</b>	<b>Secteurs AU/AUa/AUj</b>	<b>Secteur AU0</b>
Les constructions à destination :		
- d'habitation et leurs annexes	Sac	Sac
- d'hôtellerie et leurs annexes	Sac	Sac
- de commerce et leurs annexes	Sac	Sac
- de bureaux ou services et leurs annexes	Sac	Sac
- d'industrie et leurs annexes	I	I
- d'artisanat et leurs annexes	Sac	Sac
- d'entrepôts et leurs annexes	I	I
- agricole et forestière et leurs annexes	I	I
- de stationnement	I	I
- d'équipement public et leurs annexes		
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes		Sac
Les changements de destination	Sac	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac
Les installations classées	Sac	I
Les carrières	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I
Les terrains de camping	I	I
Les terrains de caravanage	I	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public		I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités		I
Les garages collectifs de caravanes	I	I
Les exhaussements et affouillements de sol	I	I

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

- Les occupations et utilisations du sol admises sont autorisées sous réserve que les différents réseaux nécessaires (voirie, eau, électricité et, le cas échéant assainissement) existent à la périphérie immédiate des terrains concernés avec des caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter ;
- L'urbanisation se fera au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone. Les constructions autorisées devront respecter les principes de desserte et de raccordement définis dans les schémas d'aménagement de principe (voir Orientations spécifiques). Les constructions isolées ne sont autorisées que dans la mesure où leur implantation ne compromet pas l'aménagement global futur du secteur (enclavement notamment...) ;
- Dans le secteur AUa, l'urbanisation ~~ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble~~ ; pourra être urbanisé sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Les constructions à usage d'activités en dehors de celles interdites à l'article AU1 ainsi que les extensions/aménagements d'activités existantes et les changements de destination à vocation d'activités, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- les changements de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifée illégalement ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Dans le secteur AU0, les créations d'habitation ou d'activités ne sont autorisées que dans le cadre de l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de constructions existantes compatibles avec la vocation future de la zone ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé.

L'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un minimum d'accès aménagé suivant les règles de sécurité. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones actuellement urbanisées, il sera recherché un regroupement des accès chaque fois que possible. Pour les opérations importantes, le pétitionnaire pourra se voir imposer la réalisation d'accès aménagés

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

### **1 – Eau**

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

### **2 – Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court-circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau d'assainissement pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un pré-traitement approprié.

### **4 - Réseaux divers**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade...).

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

- La taille minimale des parcelles n'est pas réglementée pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement ;

- Pour les constructions non raccordables au réseau public d'assainissement, la taille minimale des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire notable

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

1 - **Toute construction** doit être implantée à une distance de l'axe d'au moins :

- 25m par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD et à celui de la voie communale N°7 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;

2 - **Des implantations autres sont possibles :**

- Par rapport à la voirie interne de lotissements ;
- Pour les modifications de constructions existantes ;
- Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- Pour combler ou compléter un alignement existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3m ;

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

Non réglementé

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

Dans le secteur AUb, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30%

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

La hauteur d'une construction est mesurée au sommet du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;

- Dans le secteur AUb, la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 6m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des annexes séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m au faitage ;

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

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal ou romane. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- ~~- L'emploi du bois en façade dans l'intégralité de la construction à usage d'habitat est interdit. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> pourront être intégralement en bois à l'exception des toitures ;~~
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes peuvent être intégralement en bois, à l'exception des toitures ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

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

- Il est exigé 2 places de stationnement par lot ou logement hors des voies publiques. ;
- Pour les autres types de constructions, la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, les aires de stationnement devront être adaptées à la taille de l'opération ;

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain ;
- ~~- En cas de lotissements ou de groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10 % minimum du terrain doivent être traités en 1 seul espace vert commun ;~~
- Lotissements et groupe d'habitations :
  - o Les espaces libres communs seront plantés et aménagés éventuellement en aires de jeux. Leur superficie sera adaptée à l'importance de l'opération.



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

Non réglementé

# ZONE AUX

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX



### CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme en vue de l'accueil d'entreprises. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone AUX comprend un secteur AUXa dédié à l'accueil d'activités industrielles.

### RAPPELS

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);*
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.
- *- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

**ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

Occupations et utilisations du sol	Secteur AUX	Secteur AUXa
Les constructions à destination :		
- d'habitation et leurs annexes	Sac	Sac
- d'hôtellerie et leurs annexes	I	
- de commerce et leurs annexes	Sac	
- de bureaux ou services et leurs annexes	Sac	
- d'industrie et leurs annexes	I	
- d'artisanat et leurs annexes		
- d'entrepôts et leurs annexes		
- agricole et forestière et leurs annexes	I	I
- de stationnement		
- d'équipement public et leurs annexes		
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif		
Les extensions et aménagements des constructions existantes		
Les changements de destination	Sac	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac
Les installations classées		
Les carrières	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I
Les terrains de camping	I	I
Les terrains de caravanage	I	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public	I	I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités		
Les garages collectifs de caravanes		
Les exhaussements et affouillements de sol	Sac	Sac

## **ARTICLE AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION**

- Les logements de fonction sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés dont ils ne peuvent excéder le tiers de la surface de plancher hors œuvre nette réalisée, et s'ils font partie intégrante du bâtiment d'activité. Le nombre de logements est limité à 1 par établissement ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone ;
- Dans le secteur AUXa, les constructions à destination de commerce, de bureaux, services et leurs, annexes sont autorisés sous réserve d'être liées à une unité de production présente sur la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, où si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds puissent faire demi-tour ;
- Les voies nouvelles devront faire au moins 9m de plateforme et 6 m de chaussée ;
- Sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. L'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un minimum d'accès aménagé suivant les règles de sécurité. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme. A l'intérieur des zones actuellement urbanisées, il sera recherché un regroupement des accès chaque fois que possible. Pour les opérations importantes, le pétitionnaire pourra se voir imposer la réalisation d'accès aménagés

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

### **1 – Eau**

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

### **2 – Assainissement**

- Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, à l'habitat, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci devra être conçu pour être court circuitable et raccordable au réseau public d'assainissement dès qu'il sera réalisé ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange peut être autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié ;

### **3 – Eaux pluviales**

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

## **ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les constructions raccordables au réseau public d'assainissement ;
- La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles pour les constructions non raccordables au réseau public d'assainissement ;
- La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions et changements de destination sous réserve qu'il n'y a pas création de logement ni de volume d'eau supplémentaire notable ;

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

**1 - L'implantation des constructions** devra se faire à une distance minimum de :

- 35m par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD et à celui de la voie communale N°7 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;

**2 - Toutefois, une implantation différente** que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise par rapport à la voirie interne des lotissements et pour l'aménagement, l'extension ou la transformation

d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres ;

### **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 ne doit pas excéder 70% de la totalité de l'unité foncière.

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

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m comptés à partir du sol naturel avant terrassement ;
- Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques de superstructure (cheminées, pylônes...);

### **ZONE AUX ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple et sobre. Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel de type plaques de ciment ou bardages est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

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

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;
- Le nombre de places exigées sera déterminé en fonction de l'activité concernée ;

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

- Les zones de reculement par rapport aux voies ainsi que les espaces non minéralisés devront être mises en gazon et plantées ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure ;

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

Non réglementé.

# ZONE A

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>
---



## CARACTERE DE LA ZONE

Zone faisant l'objet d'une protection stricte en raison de la valeur agricole des terres.

## **RAPPELS**

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L.430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.*
- *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.



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

*Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

Occupations et utilisations du sol	Zone A
Les constructions à destination :	
- d'habitation et leurs annexes	Sac
- d'hôtellerie et leurs annexes	I
- de commerce et leurs annexes	I
- de bureaux ou services et leurs annexes	I
- d'industrie et leurs annexes	I
- d'artisanat et leurs annexes	I
- d'entrepôts et leurs annexes	I
- agricole et leurs annexes	
- forestier et leurs annexes	I
- de stationnement	I
- d'équipement public et leurs annexes	I
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes	Sac
Les changements de destination	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac
Les installations classées	Sac
Les carrières	I
Le stationnement des caravanes isolées	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I
Les terrains de camping	I
Les terrains de caravanage	I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public	I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités	I
Les garages collectifs de caravanes	I
Les exhaussements et affouillements de sol	Sac

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

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, les installations classées, les extensions/aménagements des constructions existantes, les changements de destination ne sont autorisés que s'ils ont pour objectif le maintien ou le développement des activités agricoles ;
- Les logements des exploitants et leurs annexes sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 50m de ceux-ci, cette distance pouvant être augmentée par adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 50m, cette distance pouvant être augmentée par adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou

le caractère des constructions avoisinantes) des bâtiments existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

- Les bâtiments désignés sur les documents graphiques en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par le maintien ou le développement des activités agricoles ou par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifée illégalement ;
- Toute construction devra être implantée à 5 m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mère. En outre, il ne sera admise aucune construction fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 – Eau**

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe par une conduite de caractéristiques suffisantes. A défaut de réseau public, les constructions doivent être desservies par une installation individuelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le caractère potable de l'eau devra être reconnu et la pérennité de sa qualité assurée ;

## **2 – Assainissement**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, à défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ;
- L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un pré-traitement ;
- L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

## **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.

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

**1 - L'implantation des constructions** devra se faire à une distance minimum de

- 35m par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD et à celui de la voie communale N°7 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;

**2 - Toutefois, une implantation différente** que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant

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

**1- Les constructions doivent être implantées** en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives). Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 6m ;

**2- Toutefois des implantations différentes peuvent être** admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- La hauteur des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée ;

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

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- - Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

### **1 - Constructions à usage d'habitation :**

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal ou romane. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;

### **2 - Bâtiments techniques :**

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel de type plaques de ciment ou bardages est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

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

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

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

La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

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

Non réglementé

# ZONE N

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



### CARACTERE DE LA ZONE

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

- un secteur Nc pouvant accueillir des constructions liées aux activités cynégétiques collectives,
- un secteur Nd correspondant à l'ancienne décharge,
- un secteur Ne réservé aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- un secteur Ni dédié aux activités sportives et de loisirs
- un secteur Np de fort enjeu paysagé.

### **RAPPELS**

- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L.430.1.C du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);*
- *L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme ;*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan ;*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.*
- *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes*

**Dans les secteurs tramés correspondant aux secteurs potentiellement soumis à risques d'inondation** (cartographie informative des zones inondables de la DIREN), et en l'absence d'étude hydraulique récente, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que peuvent présenter les crues. Les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ces secteurs ou qui peuvent y être admis, devront ne pas aggraver notablement les risques de dommages aux personnes, aux animaux et aux biens, et, si possible, favoriser le libre écoulement des eaux ou réduire les conséquences globales des crues.

**Dans le secteur tramé correspondant à la carrière**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'exploitation de la carrière.

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

*Légende du tableau*

I = interdites ; Sac = soumises à conditions (voir article 2)

Occupations et utilisations du sol	Secteur N	Secteur Nc	Secteur Nd	Secteur Ne	Secteur Ni	Secteur Np
Les constructions à destination :						
- d'habitation	Sac	Sac	I	I	I	I
- d'extension et d'annexes aux habitations	Sac	Sac	I	I	I	Sac
- d'hôtellerie et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- de commerce et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- de bureaux ou services et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- d'industrie et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- d'artisanat et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- d'entrepôts et leurs annexes	I	I	I	I	I	I
- agricole et leurs annexes			I	I	I	I
- forestier et leurs annexes			I	I	I	I
- de stationnement	I	I	I	I	I	I
- d'équipement public et leurs annexes	I	Sac	I	Sac	I	I
Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	Sac	Sac	Sac	Sac	Sac	Sac
Les extensions et aménagements des constructions existantes	Sac	Sac	I	Sac	Sac	Sac
Les changements de destination à vocation d'habitat	Sac	I	I	I	I	Sac
Les changements de destination à vocation d'activités	Sac	I	I	I	I	Sac
La reconstruction des constructions suite à un sinistre	Sac	Sac	I	Sac	Sac	Sac
Les installations classées	Sac	Sac	I	I	I	I
Les carrières	Sac	I	I	I	I	I
Le stationnement des caravanes isolées	I	I	I	I	I	I
Les Parcs Résidentiels de loisirs	I	I	I	I		I
Les terrains de camping	I	I	I	I		I
Les terrains de caravanage	I	I	I	I		I
Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public	I	I	I			I
Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités	I	I	I	I	I	I
Les garages collectifs de caravanes	I	I	I	I	I	I
Les exhaussements et affouillements de sol	Sac	Sac	Sac	Sac	Sac	Sac

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

### **2-1 Cas général**

- Les extensions et la création d'annexes aux constructions existantes non liées aux activités agricoles ou forestières sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de rester compatibles avec le milieu environnant ;
- La reconstruction des constructions suite à un sinistre peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édiflée illégalement ;
- Les changements de destination des bâtiments d'architecture traditionnelle présentant un intérêt patrimonial sont autorisés sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et avec le milieu environnant ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères. Elles peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières si elles forment un point particulier et gênant dans le paysage (notamment les pylônes) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés ;
- Toute construction devra être implantée à 5m minimum de part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucun obstacle fixe à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;

### **2-2 En dehors des secteurs Nd, Ne, NI et Np sont autorisés :**

- Les constructions et leurs annexes liées à l'exploitation agricole et forestière y compris les établissements classés et les logements des exploitants. Ceux-ci sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'exploitation auxquels ils sont liés et à moins de 50m de ceux-ci, cette distance pouvant être augmentée, par adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- L'aménagement de gîtes ruraux est autorisé sous réserve que ceux-ci soient étroitement liés ou situés à proximité immédiate (moins de 50m, cette distance pouvant être augmentée par adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes) des bâtiments agricoles existants dont ils doivent constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

**2-3 Dans le secteur Nc**, les constructions techniques liées aux activités cynégétiques collectives sont également autorisées ;

**2-4 Dans le secteur Ne**, les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des équipements publics et d'intérêt général sont autorisées ;

**2-5 Dans le secteur NI**, les occupations et utilisations du sol à vocation de sports, loisirs et tourisme sont autorisées ;

**2-6 Dans le secteur Np**, les constructions autorisées ne devront en aucun cas nuire à l'intérêt paysager du site ;

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

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



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

- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- Sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégorie (RD 85, RD 45, RD 151, RD 629), en dehors des zones actuellement urbanisées, une parcelle ne peut être déclarée constructible, le cas échéant, que dans la mesure où elle dispose d'un accès sur une autre voie que l'itinéraire protégé, le carrefour entre les deux voies étant correctement aménagé. Selon la nature de l'opération, la prise en charge des frais de cet aménagement pourra être imposée, en totalité ou en partie, au pétitionnaire, suivant les modalités définies par les articles L.332.6 et suivant du Code de l'Urbanisme.

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

### **1 – Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe par une conduite de caractéristiques suffisantes. A défaut de réseau public, les constructions doivent être desservies par une installation individuelle dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Le caractère potable de l'eau devra être reconnu et la pérennité de sa qualité assurée ;

### **2 – Assainissement**

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe, à défaut, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire ; - L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

La taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome dans les meilleures conditions possibles.

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

**1 - L'implantation des constructions** devra se faire à une distance minimum de :

- 35m par rapport à l'axe de la RD 85 ;
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD et à celui de la voie communale N°7 ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies ;

**2 - Toutefois, une implantation différente** que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension, la transformation d'un bâtiment et les reconstructions liées à la carrière, sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

1- **Les constructions doivent être implantées** ~~en ordre discontinu (disjointes des limites séparatives)- Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 6m ; avec un retrait au moins égal à la moitié sans pouvoir être inférieur à 3m.~~

**2- Toutefois des implantations différentes peuvent être** admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9m ;
- La hauteur des constructions techniques ne doit pas excéder 12 m comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ;
- Dans le secteur Nc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m ;
- Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions n'est pas réglementée ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés pour les constructions liées à la carrière ;

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

- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;

- A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

#### **1 - Constructions à usage d'habitation :**

- Le matériau utilisé pour la toiture devra être similaire à la tuile canal ou romane de teinte, rouge. La pente de la toiture devra correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau de référence ;
- Les couleurs des enduits et des joints de façade doivent être compatibles avec le nuancier exposé en Mairie. Les produits de coloration doivent être incorporés à la masse ;
- Dans le secteur Np, les demandes au titre de l'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières afin que les modifications ou constructions envisagées s'intègrent au mieux dans leur environnement (implantation, architecture, dimensions ou aspect extérieur) ;
- Les clôtures sur rue seront constituées soit par du végétal dont la hauteur totale ne pourra excéder 2m, soit par des clôtures ajourées, éventuellement doublée de végétaux, également limitées à 2m de hauteur, soit par des clôtures pleines dont la hauteur est limitée à 1,4m ;

#### **2 - Bâtiments techniques :**

- Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage de teinte s'harmonisant avec l'environnement de la construction ;
- La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;
- Tout type de clôture à caractère industriel de type plaques de ciment ou bardage est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

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

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

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

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- La végétation qui présente un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sera maintenue ;

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

Non réglementé