

Département du Tarn-et-Garonne

## COMMUNE DE BOULOC



## PLAN LOCAL D'URBANISME

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

REGLEMENT	4
-----------	---

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 11 janvier 2011

Enquête publique du 13 juin au 13 juillet 2011

Approbation le :9 décembre 2011

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	4
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION .....	5
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	5
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES .....	5
ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR.....	6
ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	6
ARTICLE 7 CLOTURES .....	6
<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>ZONE Ua .....</b>	<b>9</b>
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	9
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .....	9
ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE .....	10
ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	11
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	12
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	12
ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	13
ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	13
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	13
<b>ZONE Ub .....</b>	<b>14</b>
ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	14
ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE.....	15
ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	15
ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES .....	16
Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	16
ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	17
ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	17
ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS .....	17
ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	19

ARTICLE U <sub>b</sub> 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	19
ARTICLE U <sub>b</sub> 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	19

**ZONE UI .....** **20**

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	20
ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	20
ARTICLE UI 3 ACCES ET VOIRIE .....	21
ARTICLE UI 4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	21
ARTICLE UI 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	22
ARTICLE UI 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	22
ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	22
ARTICLE UI 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	22
ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL .....	22
ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	23
ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	23
ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	23
ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS .....	23
ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	23

**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....** **24**

**ZONE AU .....** **25**

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	25
ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	25
ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE.....	26
ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	26
ARTICLE AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ..	27
Article AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	27
ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	27
ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	27
ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL.....	28
ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	28
ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	28
ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	29
ARTICLE AU13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS.....	29
ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	29

**ZONE AU0 .....** **30**

ARTICLE AU0 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	30
ARTICLE AU0 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	30

ARTICLE AU0 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	30
ARTICLE AU0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	30

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 31**

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES : .....	32
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	32
ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE .....	33
ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ...	34
ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	34
ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	34
ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	34
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	35
ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	35
ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	35
ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	36
ARTICLE A 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS .....	36
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	36

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 37**

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	38
ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	38
ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE .....	39
ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	39
ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ...	40
ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.....	40
ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	40
ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE .....	41
ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL.....	41
ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	41
ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	41
ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS .....	41
ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	41

***DISPOSITIONS GENERALES***

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- Le droit de préemption urbain.
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et UL)
- des zones à urbaniser (AU et AU0)
- des zones naturelles (N, NL, Nj et Nh)
- des zones agricoles (A)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

## **ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises à déclaration sur tout le territoire communal comme indiqué dans la délibération en date du 24 novembre 2009.

## **ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés à l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article 4- 4° du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

Information sur la législation et les peines encourues en cas de destruction de vestiges archéologique ou classés : article L.531-14 du code du patrimoine :

*"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet".*

L'Art. 322-3-1 du Code pénal prévoit que : "la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende, lorsqu'elle porte sur :

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...).
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)"

## **ARTICLE 7 CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à autorisation dans l'ensemble du territoire communal comme indiqué dans la délibération en date du 24 novembre 2009

## **ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ**

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

## **ARTICLE 9 RAPPELS GENERAUX**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.



***TITRE I***

***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

## ZONE Ua

---

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

## *SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL*

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

#### **Sont interdites :**

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations et constructions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.

- La reconstruction ou le changement de destination des constructions 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.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### **- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

#### **- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire à l'évacuation et au libre écoulement des eaux pluviales.

**- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

**ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

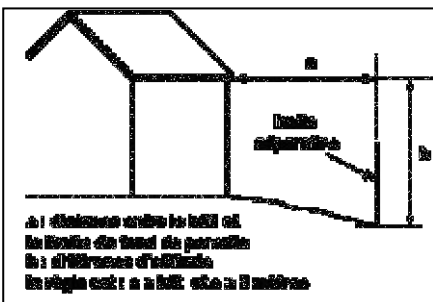
**ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par les constructions voisines.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

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



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU dans la mesure où elles n'aggravent le retrait existant.

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

**Non réglementé**

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toutes constructions ne devra pas dépasser 6 m à l'égout du toit. Les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte dans ce calcul des hauteurs. Les ouvrages et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

**ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume.
- L'emploi des matériaux nus est interdit.

**2 – Dispositions particulières**

**Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.**

**Construction neuve**

**☒ Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

**☒ Clôtures sur rue :**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la limite du terrain. La clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Exception : les clôtures bâties ne dépasseront pas une hauteur de 1.20 m, elles pourront éventuellement être surmontées d'un élément à claire-voie, sans que le tout ne dépasse une hauteur de 1.80 m.

La clôture pourra être végétale sans que le tout ne dépasse la hauteur de 1.80 m.

En limite séparative, les clôtures grillagées ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

### **Rénovation**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

#### **Par ailleurs :**

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

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

**Non réglementé**

## **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**Non réglementé**

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Non réglementé**

## **ZONE Ub**

---

### **Caractère de la zone :**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classés.

### **ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations et constructions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions 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.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

#### **- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.



### - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

## ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

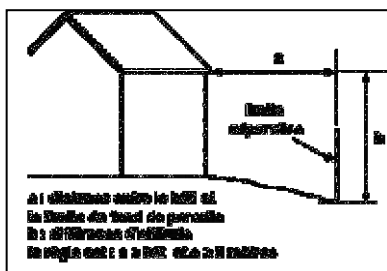
## ARTICLE Ub 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- sur les parcelles qui ne disposent pas de façades sur la voie publique.
- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie

## Article Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

**ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**Non règlementé**

**ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Non règlementé**

**ARTICLE Ub10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6m à l'égout du toit. Les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte dans ce calcul des hauteurs.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

La simplicité et les proportions de leur volume.

**Construction neuve**

**☒ Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

**☒ Clôtures sur rue :**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la limite du terrain. La clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Les murs de clôture sur rue seront de pierre locale ou à défaut de maçonnerie enduite deux faces en une couleur pierre locale.

Ils seront dans tous les cas couronnés de 1 à 3 rangs de briques foraines.

Exception : les clôtures bâties ne dépasseront pas une hauteur de 1.20 m, elles pourront être éventuellement être surmontées d'un élément à claire-voie, sans que le tout ne dépasse une hauteur de 1.80 m.

La clôture pourra être végétale sans que le tout ne dépasse la hauteur de 1.80 m.

En limite séparative, les clôtures grillagées ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

#### **☞ Toitures :**

Les toits seront de tuiles canal préférablement de récupération (couvrante). Les toits de fortes pentes seront de tuiles plates préférablement de récupération.

#### **☞ Ouvertures :**

Les percements en façade seront de proportions verticales.

#### **☞ Menuiserie :**

Les menuiseries (supports de vitrages, portes et volets) auront un aspect bois peint dans des tons de gris ou approachant.

#### **☞ Façades :**

Les enduits seront composés de sable local et de chaux ou de produit dont la couleur sera identique à ce ton local.

Les constructions neuves seront pourvues de soubassements, d'encadrements et de chaînages si possible réalisés en pierre locale. A défaut de pierre, ces éléments seront réalisés au moyen d'un enduit ton pierre locale.

#### **Rénovation**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

#### **Par ailleurs :**

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

**ARTICLE Ub12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Non règlementé**

**ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté ou gazonné. Un arbre de haute tige devra être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

**ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Non règlementé**

## **ZONE UL**

---

### **Caractère de la zone :**

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

C'est une zone destinée aux activités de loisirs et sportives. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites en outre :**

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, résidence mobile isolée.
- Les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions destinées aux activités de sports et loisirs sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la vie du village.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

.

### **ARTICLE UL 4 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

#### **- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

**- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

**ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

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

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

**ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

**ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**Non réglementé**

**ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Non réglementé**

## **ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**Non réglementé**

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Non réglementé**



***TITRE II***

***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

## **ZONE AU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

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

#### **Sont interdites :**

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées.
- Les constructions agricoles.

### **ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.
- Les installations et constructions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions 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.

**Dans toutes les zones AU**, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement (**cf. Pièce : 2.2**).

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Dans les secteurs AU**, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

**- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

**- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

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

**Non réglementé**

**Article AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

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

Les constructions devront être implantées en limite séparative ou à 3 mètres.

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

**Non réglementé**

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

**Non réglementé**

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

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit. Les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte dans ce calcul des hauteurs.

Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

La simplicité et les proportions de leur volume.

L'unicité et la qualité des matériaux.

L'harmonie des couleurs.

### **Construction neuve**

#### **☒ Implantation et terrassement :**

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

#### **☒ Clôtures sur rue:**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la limite du terrain. La clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Les murs de clôture sur rue seront de pierre locale ou à défaut de maçonnerie enduite deux faces en une couleur pierre locale.

Ils seront dans tous les cas couronnés de 1 à 3 rangs de briques foraines.

Exception : les clôtures bâties ne dépasseront pas une hauteur de 1.20 m, éventuellement surmontées d'un élément à claire-voie, sans que le tout ne dépasse une hauteur de 1.80 m.

La clôture pourra être végétale sans que le tout ne dépasse la hauteur de 1.80 m.

En limite séparative, les clôtures grillagées ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80m.

**☞ Toitures :**

Les toits seront de tuiles canal préférablement de récupération (couvrante). Les toits de fortes pentes seront de tuiles plates préférablement de récupération.

**☞ Ouvertures :**

Les percements en façade seront de proportions verticales.

**☞ Menuiserie :**

Les menuiseries (supports de vitrages, portes et volets) auront un aspect bois peint dans des tons de gris ou approchant.

**☞ Façades :**

Les enduits seront composés de sable local et de chaux ou de produit dont la couleur sera identique à ce ton local.

Les constructions neuves seront pourvues de soubassements, d'encadrements et de chaînages si possible réalisés en pierre locale. A défaut de pierre, ces éléments seront réalisés au moyen d'un enduit ton pierre locale.

**ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Non règlementé**

**ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté ou gazonné. Un arbre de haute tige devra être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

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

**ARTICLE AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Non règlementé**

**ZONE AU0**

---

**Caractère de la zone**

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU  
DE L'UTILISATION DU SOL*****ARTICLE AU0 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

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

Article R111-18 : 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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

**ARTICLE AU0 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est nul.

***TITRE III***

***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***



## **ZONE A**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Une partie de cette zone est comprise dans le Plan de prévention des risques inondation : secteur Garonne Aval et celui lié aux mouvements différentiels des sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles. Toutes occupations ou utilisations du sol doivent respecter les prescriptions contenues dans ces documents.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

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

##### **Sont interdites :**

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **Sont admis**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% de la SHON existante.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation de l'exploitant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### **- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

#### **- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

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

### **Non réglementé**

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 15 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées:

- pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- en cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

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

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Les autres constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de la limite séparative.

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

### **Non règlementé**

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

**Non réglementé**

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

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit. Les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte dans ce calcul des hauteurs

Cette hauteur est portée à 15 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves.) ;
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Les constructions à usage d'habitation**

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume ;
- L'unicité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

☞ **Clôtures** : il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

### **Les constructions à usage agricole :**

- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.
- Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées ; la limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sera prise en compte.

- Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique...) sera obligatoirement enduit et coloré ou recouvert d'un bardage bois.
- L'insertion de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture et d'équipements thermiques solaires est autorisée.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **ARTICLE A 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

**Non réglementé**

#### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Non réglementé**

***TITRE IV***

***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

## **ZONE N**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### **Cette zone comprend trois secteurs :**

- une zone Nh qui a les mêmes caractéristiques que la zone N mais où la construction de bâtiments annexes liés à l'habitation existante est permise à condition qu'il n'y ait pas de construction de nouveau logement.
- Une zone Nj destinée au jardinage.
- Une zone NL destinée à l'école de parachutisme et ses annexes.

#### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Une partie de cette zone est comprise dans le Plan de prévention des risques inondation : secteur Garonne Aval et celui lié aux mouvements différentiels des sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles. Toutes occupations ou utilisations du sol doivent respecter les prescriptions contenues dans ces documents.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

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

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

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

##### **Dans les zones Nh**

- L'extension des locaux à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, limitée à 30% de la surface existante.
- Le changement de destination des bâtiments annexes en habitation pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan Local d'Urbanisme.

- Les piscines constituant une annexe à l'habitation.
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale.
- Les bâtiments annexes (garage ou abris) non liés à l'habitation principale.

**Dans la zone Nj :**

Les constructions nécessaires à la pratique du jardinage, les abris de jardin.

La construction ne devra pas dépasser une SHOB de 15m<sup>2</sup> maximum.

**Dans la zone NL**

Les constructions nécessaires à la pratique sportive de loisirs et de ses annexes et une diversification de l'activité sportive pouvant entraîner un ou des changements de destination ou de nouvelles constructions.

***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**- Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.



**- Electricité**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

**- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

**- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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

**Non réglementé.**

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

**ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge. Les autres constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de la limite séparative.

**ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

**Non règlementé**

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

**Non règlementé**

**ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En Nh** : La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. Les caves en sous-sol ne sont pas pris en compte dans ce calcul des hauteurs.

**En NL**, la hauteur d'une construction ne devra pas dépasser 15 m.

**En Ni**, la hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 2.5 m.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

**ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

**ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

**Non règlementé**

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

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**Non règlementé.**