

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABASTIDE-ROUAIROUX

## 5 – REGLEMENT

### REVISION 1

Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
24 juillet 2006	8 janvier 2007	12 février 2007	

<b>Titre I – Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
Article 1 – Champ d’application territorial .....	4
Article 2 – Portée respective du règlement a l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols .....	4
Article 3 - Division du territoire en zones .....	5
Article 4 - Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Permis de demolir.....	6
Article 6 – Clôtures .....	6
Article 7 – Installations et travaux divers .....	6
Article 8 – Eléments de paysage .....	6
Article 9 – Définitions et recommandations .....	6
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines : règlement applicable à la zone UA .....</b>	<b>12</b>
Caractère de la zone .....	12
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	12
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	13
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	18
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines : règlement applicable à la zone UB .....</b>	<b>19</b>
Caractère de la zone .....	19
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	19
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	20
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	25
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines : règlement applicable à la zone UC .....</b>	<b>26</b>
Caractère de la zone .....	26
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	27
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	31
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines : règlement applicable à la zone UE.....</b>	<b>32</b>
Caractère de la zone .....	32
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	32
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	32
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	33
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines : règlement applicable à la zone UX.....</b>	<b>34</b>
Caractère de la zone .....	34
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	34

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	35
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	39
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser : règlement applicable à la zone AU .....</b>	<b>40</b>
Caractère de la zone .....	40
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	40
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	41
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	45
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser : règlement applicable à la zone AUX.....</b>	<b>46</b>
Caractère de la zone .....	46
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	46
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	51
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser : règlement applicable à la zone 2AU .....</b>	<b>52</b>
Caractère de la zone .....	52
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	52
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	52
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	54
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles : règlement applicable à la zone A.....</b>	<b>55</b>
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	55
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	59
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles : règlement applicable à la zone N.....</b>	<b>60</b>
Caractère de la zone .....	60
Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	60
Section 2 - Conditions de l'occupation du sol .....	61
Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.....	64
<b>Annexes .....</b>	<b>65</b>

## AVERTISSEMENT

En application de la loi du 27 Septembre 1941 et de celle du 17 janvier 2001, l'attention des pétitionnaires (et des entreprises chargées des travaux) est attirée sur l'obligation de signaler immédiatement toute découverte fortuite de vestiges archéologiques auprès des Services des Antiquités Préhistoriques (cf. servitudes d'utilité publique).

## INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R123-9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme.

- **A cette fin, il doit :**

a) délimiter les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ;

b) édicter en fonction des situations locales, les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

- **Le règlement peut en outre :**

a) préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

b) édicter les prescriptions relatives à l'accès, à la desserte, à l'équipement en réseaux divers et, le cas échéant, aux dimensions et à la surface des terrains ;

c) édicter les prescriptions relatives à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur et, le cas échéant, à leur aspect extérieur ;

d) édicter les prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, d'espaces verts et d'aires de jeux et de loisirs ;

e) fixer les cas dans lesquels la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles peut être interdite ou soumise à des prescriptions spéciales ;

f) fixer le ou les coefficients d'occupation des sols de chaque zone ou partie de zone.

- **Cinq titres composent le règlement :**

**TITRE1 - DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE 2 - ZONES URBAINES**

**TITRE 3 - ZONES A URBANISER**

**TITRE 4 – ZONES AGRICOLES**

**TITREI 5 – ZONES NATURELLES**

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Labastide-Rouairoux.

### **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 :

2.1 - Les articles L111-9, L111-10, L421-4, R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21, R442-6, et R443-10 du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

2.2 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le PLU doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol, comme par exemple, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 24 décembre 2002.

2.3 - La législation et la réglementation applicables aux installations classées pour la protection et l'environnement, à la sécurité des établissements recevant du public, etc. Se superposent également aux règles du PLU les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

2.4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Le droit de préemption urbain,
- Les Zones d'Aménagement Différé
- Les espaces naturels sensibles des départements,
- Les Zones d'Aménagement Concerté,
- Les Associations Foncières Urbaines,
- Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble,
- La concertation préalable aux opérations d'aménagement,
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- Les dispositions du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, reprises en annexe au plan.

2.5 - La Loi d'Aménagement National n° 85.30 du 09.01.1985, relative au Développement et à la Protection de la Montagne.

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

Le Plan Local d'Urbanisme délimite :

- les zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UX) ;
- les zones à urbaniser (AU, 2AU, AUX) ;
- les zones agricoles (A) ;
- les zones naturelles et forestières (N).

A l'intérieur de ces zones, le document d'urbanisme délimite :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1 et R123-11 du Code de l'Urbanisme) ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L130-1 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 35-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- 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 35-1 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

En particulier, certaines adaptations mineures peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.3 - Des dispositions autres que celles édictées par les articles du règlement pourront être retenues :

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, etc.).

Il en est de même pour les usages liés à l'exploitation de la route (stations service...), en ce qui concerne les articles 3 et 6.

4.4 - L'article 14 (COS) du règlement de zone ne s'applique pas aux constructions à usage scolaire, hospitalier et sanitaire, ni aux équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

## **ARTICLE 6 – CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **ARTICLE 7 – INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 8 – ELEMENTS DE PAYSAGE**

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L123-1 et R123-11 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U (bâtiments de caractère) non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## **ARTICLE 9 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS**

### **8.1 - MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions à usage d'activités ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules et terrains de sports motorisés ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R443-4 ou R443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou de leur profondeur (s'il s'agit d'un affouillement) excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage ;
- la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- l'agriculture ;
- la protection de la nature et de l'environnement ;
- la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme « installations classées ». Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

## **8.2 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".



### **8.3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.), SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

#### **I - Définition du C.O.S.**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m<sup>2</sup> de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de terrain (article R123-22 Code de l'Urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

#### **II - Définition de la S.H.O.N. (article R112-2 du Code de l'Urbanisme)**

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

#### **III - Application du C.O.S.**

« Le coefficient d'occupation du sol » (C.O.S.), qui détermine la densité de construction, admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R123-10 du Code de l'Urbanisme).

#### **IV - Définition du C.E.S.**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

#### **8.4 - OUVRAGES EN SAILLIE**

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions régie par les dispositions des articles 6 et 7 ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre ;
- les encorbellements et galeries ;
- les avant-toits dans la limite de 1 mètre.

#### **8.5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

#### **8.6 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT**

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

### **8.7 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - Dégagement : 5 mètres.
  
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  - Angle par rapport à la voie : 45° ;
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
  - Dégagement : 4 mètres.
  
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  - Longueur : 5 mètres ;
  - Largeur : 2 mètres ;
  - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

### **8.8 - ENTREE CHARRETIERE**

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

### **8.9 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES**

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

**8.10 - ZONES DE BRUIT**

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit sont soumis aux normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des parties les plus anciennes de l'agglomération de Labastide-Rouairoux :

- De part et d'autre de la Route Départementale n°612 (ancienne Route Nationale n° 112) ;
- Le hameau de « Cantignous » ;
- Le « Mas de Bonnet ».

Dans cette zone urbaine dense, le règlement vise à perpétuer le tissu existant notamment l'implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

Elle comprend le secteur suivant :

- UAa, où la hauteur des constructions peut atteindre R + 3.

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

#### **ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

#### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 – ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

## 4.4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- lorsqu'il s'agit de compléter sans le prolonger un alignement de façades existant ;
- par rapport aux voies de largeur inférieure à 4 m d'emprise.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****A - Implantation par rapport aux limites aboutissant à la voie principale à l'intérieur d'une bande de 12 mètres à partir de l'alignement :**

7.1 - Lorsque la façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

7.2 - Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions doivent s'implanter d'un côté en limite séparative et de l'autre côté, en limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Toutefois, les constructions contiguës au bâtiment principal peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**B - Implantation par rapport aux autres limites séparatives :**

7.4 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.



## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 2.

10.2 - Toutefois la hauteur peut atteindre R + 3 dans les cas suivants :

- a) dans le secteur UAa,
- b) lorsque la construction ne dépasse pas la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

### **11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

### **11.3 - CLOTURES :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé pour le logement individuel.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des autres constructions et installations il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements de santé :
  - Pour les maisons de retraite : 30 places de stationnement pour 100 lits.
  - Pour les cabinets médicaux : 2 places de stationnement par médecin ou professionnel de santé.
- Pour les établissements commerciaux :
  - a) Commerces courants :
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - b) Hôtels et restaurants :
    - Une place de stationnement par chambre.
    - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - c) Salles de spectacle et de réunions :
    - Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - a) Établissements du premier degré :
    - Une place de stationnement par classe.
  - b) Établissements du deuxième degré :
    - Deux places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

Les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc....).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit :

- d'une part des extensions urbaines de l'agglomération autour des zones les plus denses, sous forme principalement pavillonnaire, parfois en bandes, mais aussi de collectifs ;
- d'autre part d'anciens hameaux moins structurés (« Pont de Lapeyre », « Bel Air », « Le Pouissant », « La Prade de Vertignol », « Cantignous »).

Le règlement vise à respecter l'aspect général de cette zone et à favoriser l'occupation des parcelles encore libres de construction.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

Elle comprend le secteur suivant :

- Uba, où la hauteur des constructions peut atteindre R + 3.

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

#### **ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisir ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 – ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

## 4.4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- par rapport à la voirie interne des lotissements si le règlement du lotissement le prévoit explicitement (règle 6.2 seulement) ;
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- lorsqu'il s'agit de compléter sans le prolonger, un alignement de façades existant ;
- pour des raisons topographiques.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Elle sera au plus égale à 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 2.

10.2 - Toutefois, la hauteur peut atteindre R + 3 dans les cas suivants :

- a) dans le secteur UBa
- b) lorsque la construction ne dépasse pas la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

10.3 - Nonobstant les dispositions des paragraphes 10.1 et 10.2 ci-dessus, la hauteur peut atteindre la hauteur existante dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions.

### **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

#### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

#### **11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

#### **11.3 - CLOTURES :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des autres constructions et installations il est exigé :



- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 25 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements de santé :
  - Pour les maisons de retraite : 30 places de stationnement pour 100 lits.
  - Pour les cabinets médicaux : 2 places de stationnement par médecin ou professionnel de santé.
- Pour les établissements commerciaux :
  - a) Commerces courants :
    - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - b) Hôtels et restaurants :
    - Une place de stationnement par chambre.
    - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - c) Salles de spectacle et de réunions :
    - Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.
  - Pour les établissements d'enseignement :
    - c) Établissements du premier degré :
      - une place de stationnement par classe.
    - d) Établissements du deuxième degré :
      - deux places de stationnement par classe.
    - c) Etablissements d'enseignement pour adultes :
      - 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

Les espaces libres de pleine terre devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains et seront aménagés avec un maximum de plantations. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

Les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal ;
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc....).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend des secteurs non raccordables au réseau d'assainissement collectif où l'habitat est admis avec une faible densité :

- Les secteurs d'habitat de « Codebosc », de « Fineau », de « Cantignous », de « Fon Troumpet », du « Pouissant » et du « Castel ».

Elle comprend le secteur UCa qui correspond au hameau du « Castel » et dans lequel des précaution particulières doivent être prises en matière d'intégration.

Le règlement vise à respecter l'aspect général de cette zone et à favoriser l'occupation des parcelles encore libres de construction.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

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

#### **ARTICLE UC1 - OCCUPATION EN UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- les constructions à usage hôtelier, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisir ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

### **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 – ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En outre, une expertise géologique du sol pourra être exigée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

### 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

## 4.4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement autonome, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans le secteur UCa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait lorsqu'il s'agit de compléter, sans le prolonger, un alignement de façades existant ;
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.

7.2 - Dans le secteur UCa, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

En zone UC, l'emprise au sol sera au plus égale à 20 % de la surface du terrain.  
En zone UCa, elle sera au plus égale à 50 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux soit R + 1.

10.2 - Toutefois, dans le secteur UCa, la hauteur peut atteindre R + 2 lorsque la construction ne dépasse pas la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

### **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

#### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

#### **11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

#### **11.3 - CLOTURES :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

A l'exception du secteur UCa, les espaces libres de pleine terre devront représenter au moins 30 % de la superficie des terrains et seront aménagés avec un maximum de plantations. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal ;
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc...).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone comprenant actuellement des équipements publics (déchetterie, station d'épuration). Elle est réservée à l'implantation de nouveaux équipements publics.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

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

#### **ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

#### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à condition qu'elles présentent un intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - ACCES**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

##### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Départementale N°612.

6.2 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 m.

**ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

**ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, imbriquées dans le tissu urbain aux lieux dits :

- « La Ville » ;
- « Le Pouissant » ;
- « Cathalo » ;
- « La Rambergue » ;
- « Cantignous » ;
- « Cabanès ».

Le règlement vise la pérennité de ces activités, facilite l'accueil de nouvelles activités et autorise sous certaines conditions les constructions qui ne leur sont pas liées.

Elle comprend le secteur UXa à "Cabanès" qui comporte un règlement particulier par rapport à la RD 612 (implantation).

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

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

#### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UX2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

#### **ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Elles doivent être comprises dans le volume du bâtiment industriel.

Les constructions à usage d'habitation peuvent être également autorisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Pour être autorisée l'opération doit concerner la totalité du secteur après dépollution du site.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 4.2 – ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

### 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

## 4.4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

**ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

6.2 - Dans le secteur UXa, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la RD 612 et 5 m des autres voies.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le secteur UXa, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 - Ces hauteurs limites ne s'appliquent pas aux installations techniques ponctuelles telles que cheminées, pylônes et silos.

**ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques employées de construction, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier, dans le quartier, dans le paysage.

### 11.1 - FAÇADES :

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...

La teinte des façades des habitations sera choisie dans la palette des couleurs arrêtée par le conseil municipal.

### 11.2 - TOITURES :

Les couvertures seront de préférence en tuiles. D'autres solutions seront admises pour les bâtiments d'activité.

Les bâtiments à usage de bureaux seront toujours traités dans l'esprit des volumes de stockage ou de transformation (unité de couverture et continuité des volumes couverts).

### 11.3 - CLOTURES :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des autres constructions et installations il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
  - Pour les établissements commerciaux :
    - a) Commerces courants :
      - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
    - b) Hôtels et restaurants :
      - Une place de stationnement par chambre.
      - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
    - c) Salles de spectacle et de réunions :

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

Dans le secteur UXa, les espaces libres de pleine terre devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains et seront aménagés avec un maximum de plantations. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

Les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal ;
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc...).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle, peu équipée ou non équipée mais proche du centre, appelée à devenir un nouveau quartier et destinée principalement à l'extension de l'habitat sous forme organisée.

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit respecter les orientations particulières du secteur correspondant (« Mas de Bonnet », « Le Vergnet », « Cantignous », « Cabanès », « Le Castel »)

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

#### **ARTICLE AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- toute construction et installation qui ne soit pas réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisir ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions et terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les dépôts de véhicules.

#### **ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils soient mesurés,

Les constructions et installations suivantes devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, PVR, PAE...) :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

Ces opérations devront respecter les orientations d'aménagement annexées au PLU.

L'opération précisera les emplacements et les caractéristiques des surfaces affectées aux espaces verts privés et aux espaces verts ouverts au public, aux stationnements privés et publics, aux voiries et cheminement piétons protégés,.... La destination en matière de forme d'occupation (logements individuels, en bande, collectifs...) devra être précisée dans le projet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

## **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 – ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **2 - Eaux pluviales :**

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :**

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations) ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

### **4.4 – ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

#### **ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

6.2 - Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- par rapport à la voirie interne des lotissements si le règlement du lotissement le prévoit explicitement (règle 6.2 seulement) ;
- pour des raisons topographiques.

#### **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL**

Elle sera au plus égale à 40 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux soit R + 2.

#### **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

##### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

### 11.2 - TOITURES :

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

### 11.3 - CLOTURES :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

## **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des autres constructions et installations il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements commerciaux :

a) Commerces courants :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants :

- Une place de stationnement par chambre.
- Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

c) Salles de spectacle et de réunions :

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

Les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans les pourcentages suivants :

- Les espaces libres de pleine terre devront représenter au moins 20 % de la superficie des terrains et seront aménagés avec un maximum de plantations. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.
- De plus, 5 % de la superficie totale de chaque opération d'ensemble doivent être aménagés en espaces verts communs plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal ;
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc...).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle non équipée destinée à l'implantation d'activités sous forme organisée. Les opérations de construction doivent s'inscrire dans le schéma d'organisation de zone existant ou à définir.

### **ARTICLE AUX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions et installations qui ne soient pas réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui soient incompatibles avec le schéma d'organisation de la zone s'il existe ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUX2 ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;

### **ARTICLE AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements. Elles doivent être comprises dans le volume du bâtiment industriel.

Les constructions et installations suivantes devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...) :

- les constructions à usage hôtelier, industriel, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale de chaussée : 5 mètres
  - largeur minimale de plate-forme : 10 mètres
- s'il s'agit de voies privées communes desservant plusieurs unités foncières qui ne seront pas incluses dans la voirie publique :
  - largeur minimale : 5 mètres

Des adaptations pourront être prescrites exceptionnellement afin d'éviter l'abattage des arbres.

Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 11 mètres.

## **ARTICLE AUX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.



## 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.3 – ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEVISION :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain. Aucune opération ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

### 4.4 – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public.

### **ARTICLE AUX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 m de l'axe de la RD 612 et 5 m des autres voies.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

**ARTICLE AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**ARTICLE AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres lorsque l'une des constructions est à usage d'activité industrielle.

8.2 - Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement et d'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction de l'espace existant.

**ARTICLE AUX9 - EMPRISE AU SOL**

Elle sera au plus égale à 60 % de la surface du terrain.

**ARTICLE AUX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

10.2 - Ces hauteurs limites ne s'appliquent pas aux installations techniques ponctuelles telles que cheminées, pylônes et silos.

**ARTICLE AUX11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques employées de construction, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier, dans le quartier, dans le paysage.

**11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés...

La teinte des façades des habitations sera choisie dans la palette des couleurs arrêtée par le conseil municipal.

**11.2 - TOITURES :**

Les couvertures seront de préférence en tuiles. D'autres solutions seront admises pour les bâtiments d'activité.

Les bâtiments à usage de bureaux seront toujours traités dans l'esprit des volumes de stockage ou de transformation (unité de couverture et continuité des volumes couverts).

### 11.3 - CLOTURES :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE AUX12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des autres constructions et installations il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- Pour les établissements industriels : une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction et, le cas échéant, des espaces réservés au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.
  - Pour les établissements commerciaux :
    - a) Commerces courants :
      - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
    - b) Hôtels et restaurants :
      - Une place de stationnement par chambre.
      - Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
    - c) Salles de spectacle et de réunions :
      - Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 (alinéas 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Seul l'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé. Dans le cas de coupe indispensable, une nouvelle plantation sera effectuée.

15 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige. Ainsi il est exigé de planter :

- un arbre toutes les deux places pour le stationnement en longitudinal ;
- un arbre toutes les quatre places pour les autres stationnements (en épi, aire, etc....).

Les essences locales seront privilégiées pour les plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Elle comprend un secteur 2AUX, délimitant l'extension à l'Est de la zone d'activités de Cabanès.

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

#### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des activités existantes ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - ACCES**

Non réglementé.

##### **3.2 – VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Départementale N°612.

6.2 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 m.

#### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

#### **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

##### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

##### **11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

### 11.3 - CLOTURES :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b>
---

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone agricole de Labastide-Rouairoux où sont autorisées les constructions liées à l'agriculture.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

**ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et utiles à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Toutefois, pour tenir compte des conditions locales, cette distance pourra être augmentée par des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la forme ou la situation topographique des parcelles, la nature des bâtiments d'exploitation ;
- le changement de destination des bâtiments agricoles à condition que leur intérêt architectural ou patrimonial soit reconnu et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (bâtiment repéré sur le plan de zonage) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE****3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.



Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

### 4.2 – ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable au réseau, quand celui-ci sera réalisé. En outre, une expertise géologique du sol pourra être exigée.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Départementale N°612.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 10 mètres.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Toutefois, les annexes pourront s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur au faitage n'excède pas 4 mètres.

7.3 - Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder deux niveaux, soit R+1.

10.1 - La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

### **11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

### **11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions publiques.
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.

Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **11.3 - CLOTURES :**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES :  
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N****CARACTERE DE LA ZONE**

C'est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages.

Elle comprend les deux secteurs suivants :

- NI, réservé aux activités de loisirs et sportives ;
- Ne, zone naturelle présentant un intérêt écologique.

Les prescriptions du P.P.R.I. doivent être respectées dans cette zone.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1- DANS LE SECTEUR N ET NL :**

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.2.

**1.2 - DANS LE SECTEUR Ne :**

- tout type de constructions ou installation.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****2.1- DANS LE SECTEUR N :**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités forestières ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les annexes des constructions d'habitation existantes ;
- l'extension des activités existantes à condition qu'elle soit mesurée ;
- le changement de destination lié à l'habitat pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**1.2 - DANS LE SECTEUR NL :**

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs ou sportives ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 – VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

#### **4.2 – ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est admis, conformément aux recommandations ci-annexées (annexe sanitaire).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

## 2 - Eaux pluviales :

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 du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un pré-traitement approprié.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Ces dispositifs de stockage peuvent éventuellement être réalisés en amont du bassin versant sur un terrain appartenant au pétitionnaire.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 m de l'axe de la Route Départementale N°612.

6.2 - Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 10 mètres.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

7.1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition de la hauteur :* la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, sur la façade la plus haute.

10.1 - La hauteur d'une construction, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas excéder deux niveaux, soit R+1. Toutefois, les extensions d'habitation existante pourront atteindre la hauteur de l'existant.

10.2 - La hauteur d'une construction liée aux activités forestières ne doit pas excéder 10 mètres.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

**11.1 - FAÇADES :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les bardages seront traités en harmonie avec la tradition locale (teinte sombre et de préférence constitués de bardeaux à module rectangulaire).

La teinte des façades sera choisie dans la palette de couleurs arrêtée par le Conseil Municipal.

**11.2 - TOITURES :**

Elles seront couvertes en tuiles à deux pentes. Toutefois, lorsque l'étude architecturale le justifie :

- un aspect différent pourra être admis pour les constructions à usage commercial et pour les constructions publiques,
- les constructions situées à l'angle de deux voies pourront comporter une toiture à une ou plusieurs pentes.
- les constructions à usage d'habitation collective ou en bandes pourront comporter une croupe à chaque extrémité.



Par ailleurs, les annexes peuvent ne comporter qu'une seule pente. Elles peuvent être couvertes en ardoise si la construction principale l'est déjà ; il en est de même des extensions de ces constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments liés aux activités forestières.

### 11.3 - CLOTURES :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les parties pleines de ces clôtures, sur voie publique (mur bahut) auront une hauteur maximale de 1,50 m à compter du terrain naturel.

Un cahier de **recommandations architecturales** est annexé au présent règlement.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ANNEXES

## ANNEXES

### RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

#### Critères principaux de l'architecture méridionale et en particulier languedocienne

Les faîtages seront à implanter parallèlement à la façade la plus longue qui sera de préférence orientée au Sud quelle que soit la position de la route.

Les locaux de garage, services et annexes seront de préférence implantés en prolongement de l'habitation plutôt qu'au dessous.

Les volumes d'abri seront obtenus par prolongement des versants de toiture de l'habitat ou décrochement en parallèle de ces mêmes versants. Sur les rives rampantes qui coiffent les pignons, il est recommandé de traiter la tuile en recouvrement arrondi sans relief sur le mur ou éventuellement en large débord limité par une planche de rive.

Les toitures en terre cuite auront leurs pentes comprises entre 20 et 40 %. Les toitures en fibrociment ne seront autorisées que pour les hangars agricoles ou industriels et à condition d'être reliées aux parois par les closoirs et pièces de rives du même matériau. Pentas au-dessus de 15 %. Les frontons de murs horizontaux dépassant les rampants de toitures sont à proscrire.

Enduits de façades à traiter avec un grain moyen évitant le jeté trop grossier et le taloché fin auquel on préférera l'enduit gratté.

Teintes destinées à se fondre dans l'environnement c'est-à-dire évitant le blanc et le beige cru.

Sont à rechercher les teintes qui rappellent les ocres de la terre, du rocher, de la brique.

Dans les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales il y a lieu d'éviter de coiffer par une toiture légère (fibro ou métal par exemple) pour coiffer des parois verticales en murs maçonnés.

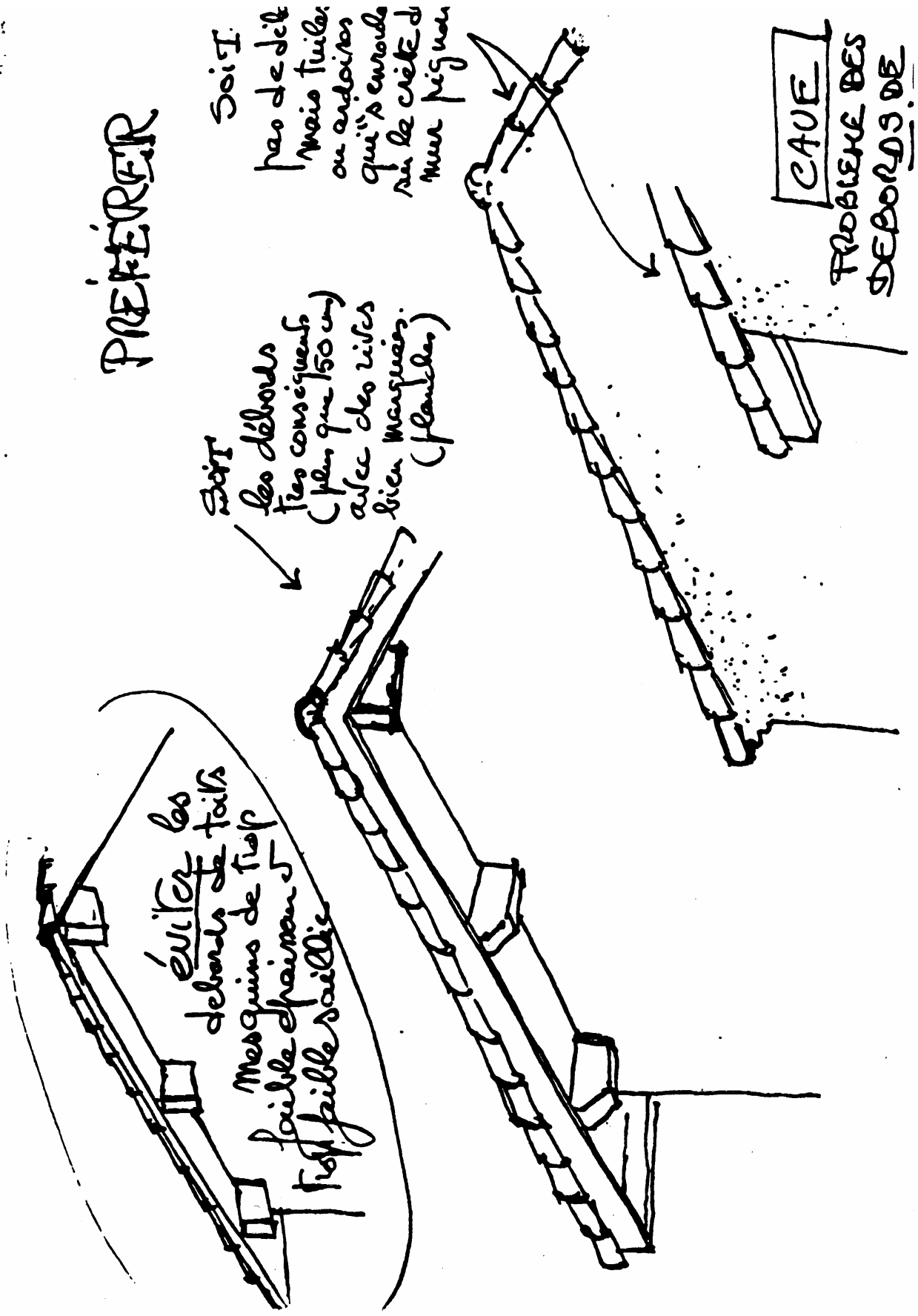
Si les matériaux industriels sont choisis pour les toitures il y a lieu de les faire retomber en continuité comme bardages de murs.

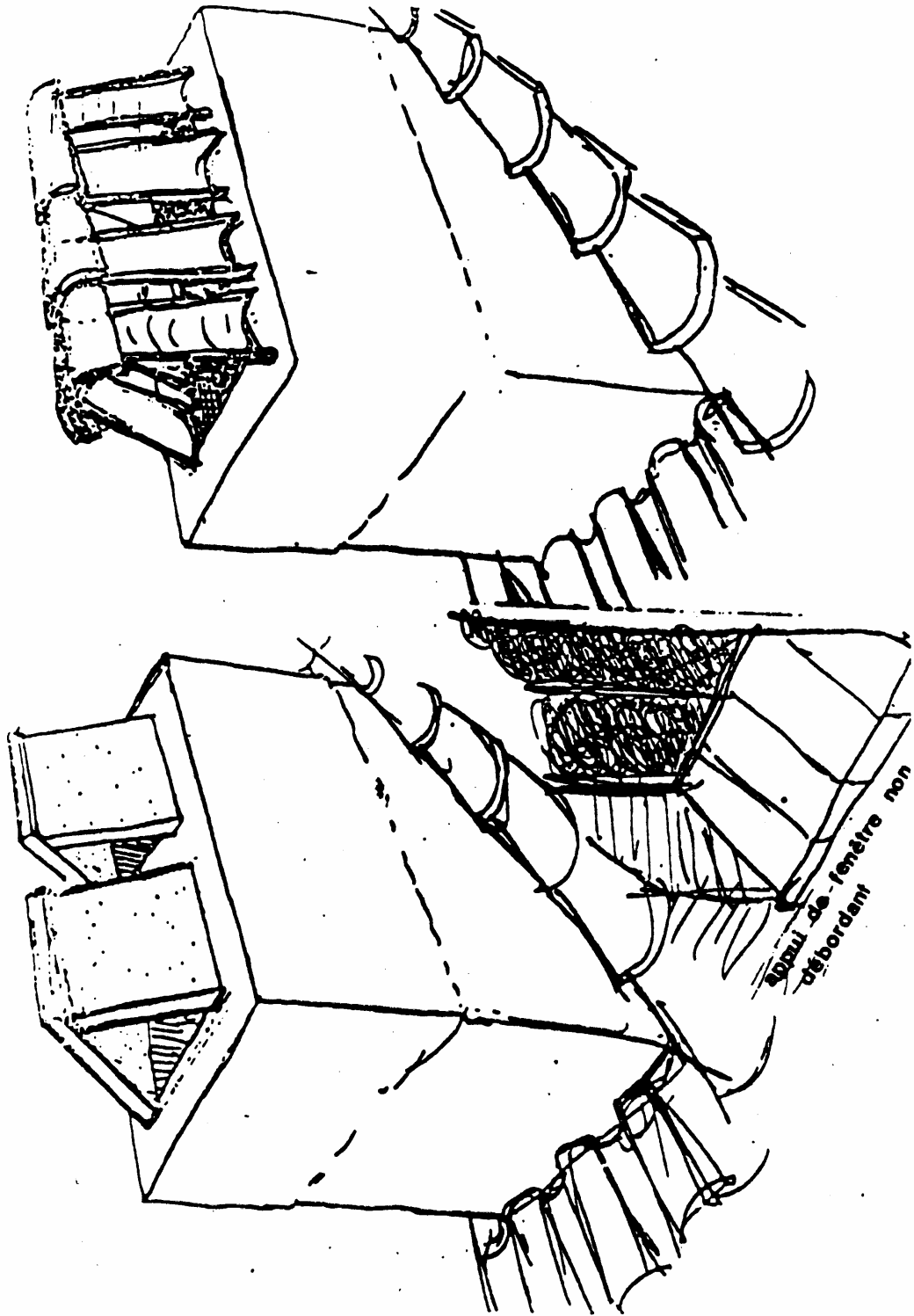
Les ouvertures seront pour une même construction à traiter dans une même famille de forme évitant par exemple de mélanger les arcs plein cintre, les arcs tendus, et les anses de panier. Si l'on désire utiliser des arcs et des linteaux droits, il conviendra de s'insérer dans une harmonie simple comme par exemple : utilisation des arcs pour les grandes portées et linteaux droits pour les petites.

Les ouvertures seront implantées de manière à maintenir aux angles de murs des maçonneries de dimensions suffisantes pour éviter les effets de maigreurs. Si l'on désire ouvrir de larges baies, il est préférable de les traiter en porte-fenêtres allant de mur à mur.

Les ouvertures sont souhaitées dans une proportion haute ou, à la limite, carrée.

# PREFFER





Les appuis de fenêtres débordant latéralement sont à éviter. Il est préférable de maintenir le glacis d'appui entre le tableau des murs et de traiter cet appui si possible par un matériau naturel : terre cuite, pierre ou ardoise.

Les petits bois pour les fenêtres sont à éviter sauf exception si le contexte des bâtiments anciens avoisinants y conduit.

Les volets bois seront préférés aux persiennes. Les teintes naturelles bois ou brunes ou ocres, ou teintes chaudes ou éventuellement blanches seront pour les bois préférées aux teintes "froides" ou criantes. On emploiera les volets bois de préférence aux grilles en fer "banales".

Les souches de cheminées seront étudiées dès la conception du projet pour faire émerger les fumées le plus près possible des faîtages afin d'éviter les souches trop hautes et trop maigres.

Les habillages de souches devront être recherchés dans des matériaux naturels si possible analogues à ceux de la toiture ou à la rigueur dans des enduits grossiers teintés pour se fondre avec la tonalité générale des toitures.

Les chapeaux par galette plate de béton ou tout autre élément industriel maigre sont à proscrire ou à adapter dans l'esprit des formes évoquées ci-après

En sommet de souche, il sera préféré les doubles pentes en terre cuite dans l'esprit des deux briques inclinées l'une vers l'autre de la tradition languedocienne.

Les balcons, lorsqu'ils sont filants sur de grandes longueurs devront être arrêtés sur des éléments architecturaux conséquents tels que poutres, bacs à fleurs, joues verticales. Les tranches de ces balcons devront avoir des épaisseurs supérieures à 10 cm et des reliefs supérieurs qui évitent le ruissellement des eaux sales sur les tranches et rives.

Les escaliers extérieurs devront être profilés en pentes raisonnables et recoupsés de paliers pour éviter les trop longues volées.

Les rives d'escalier en crémaillère béton sont à éviter. Les garde-corps sont à traiter dans un esprit de simplicité évitant les "effets" de ferronnerie et préférant les simples barreaudages accompagnés éventuellement d'éléments lourds, de bacs à fleurs maçonnés ou mains courantes bois.

Clôtures à traiter dans un esprit de simplicité qui s'harmonise à l'habitation. Les murettes basses et haies vives sont préférées aux barreaudages et murailles.

Penser à infléchir les clôtures vers l'intérieur de la parcelle pour permettre une halte provisoire hors circulation du domaine public. On profitera du "lieu ainsi créé" pour traiter harmonieusement le local poubelle, la boîte aux lettres, le portail, son éclairage, etc..

M. Jacques LOMBARD

"Architecte Consultant"