Commune de Labastide-de-Lévis

Département du Tarn (81)

Plan Local d'Urbanisme

4.1 Pièce écrite du règlement

	17/09/2018	Plan local d'urbanisme
N.Plan	Date	Phase approbation
Nom du fichier :	81112_reglement_20180917	
Papier :		

Arrêt le : 27/11/2017

Approbation le : 17/09/2018

2 Place du Pioch, 81150
Labastide-de-Lévis

Parcourir les Territoires
Pour une ville Aimable
ComEt Environnement

ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

En application de l'article R 421-28(e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au PLU, en application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, comme un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U1-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE U1 - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

D'autres implantations sont autorisées :

- pour les parcelles d'angles : implantation à l'alignement sur une seule des limites de voie publique et recul possible pour l'autre limite,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité de l'îlot ou un ensemble de parcelles représentant la totalité d'un alignement sur rue,
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics,
- lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant ainsi qu'en bordure de la RD102,
- pour les parcelles en second rang (lorsqu'une parcelle est déjà bâtie en bordure de la voie ou emprise publique),
- pour les piscines et annexes : implantation à l'arrière de la construction existante, sans référence à l'alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions, extensions et annexes doivent s'implanter sur une des limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 8 m à partir de l'alignement des voies publiques. D'autres implantations sont autorisées hors de la bande de 8 m.

Lorsque la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives et avec un retrait minimum de 3 m de l'autre limite.

Piscines : interdiction d'implantation en limite séparative, recul de 2 m minimum.

Par rapport aux limites de fond de parcelles:

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

Toutefois, peuvent s'implanter sur les limites de fond de propriété :

- les bâtiments dont la hauteur de faîtage n'excède pas 4.5m ;
- les bâtiments qui s'adossent à un bâtiment existant de hauteur équivalente.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE U1 - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure : La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 11 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 9m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

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

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

La tuile canal traditionnelle doit être privilégiée pour la restauration des immeubles anciens existants.

Les installations de panneaux solaires en toiture ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

En façades des immeubles anciens, les éléments de modénature traditionnels en brique, en pierre ou en bois (corniches, génoises, encadrements de baies, bandeaux, pans de bois, …) devront être conservés et restaurés si besoin.

L'emploi de matériaux traditionnels sera prescrit sur les immeubles anciens : enduits et joints à la chaux naturelle, brique, pierre, bois, ...

Les isolations thermiques rapportées par l'extérieur ne sont pas autorisées sur les immeubles anciens existants.

ARTICLE U1 - 12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE U1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U1 - 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Les systèmes d'isolation par l'extérieur ne sont pas autorisés sur les immeubles anciens du centre historique.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U1-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt et les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'activités, incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage qui reste à destination principale d'habitation.

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

Zone U2a
L'aménagement de cette zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Hauts du Village » (cf. pièce OAP du dossier de PLU).

ARTICLE U2-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire répondant à minima aux prescriptions du SDIS (voir pièce jointe en annexe).

Zone U2a

- Une nouvelle rue en espace partagé (circulation voiture et piétons) sera réalisée pour desservir les nouveaux logements, équipements et stationnements avec connexion aux extrémités sur les voies existantes en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU) .
- Des liaisons douces seront également aménagées pour compléter le maillage existant, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone U2a

- Un espace de rétention non clôturé et aménagé comme un espace public sera réalisé, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU) .

ARTICLE U2-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, RD 30 et RD 6, hors agglomération, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe de la voie, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone U2a

Les constructions nouvelles devront être implantées dans les bandes d'implantation des constructions, qui ont une largeur de 15 à 25 m, selon les secteurs, comme indiqué dans l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

Une distance minimale de 2 m est demandée pour les nouvelles constructions sur le chemin qui relie le village au lotissement Carrairoles, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

L'alignement du bâti est réalisé pour 80 % du linéaire de chaque construction (maisons et équipement public) en partie Nord (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

ARTICLE U2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.
Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

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

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs impactés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

ARTICLE U2-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement si le foncier le permet avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues pour les opérations de plus de 10 logements ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher ;
- pour les établissements d'enseignement : 2 places/ classe avec un dispositif adapté aux besoins de l'opération pour le stationnement des deux roues.

Zone U2a

- un espace de stationnement public sera réalisé, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

Zone U2a

- un espace vert sera réalisé en lien avec une zone d'implantation de jeux et l'espace de rétention, en compatibilité avec l'OAP « Les Hauts du Village » (cf. pièce jointe OAP au dossier de PLU).

ARTICLE U2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE U2-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U2-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE U3

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles à destination industrielle, agricole ou d'entrepôt

Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat ou d'activités.

Le stationnement des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels ou habitats légers de loisirs, les stands de tir, les pistes et terrains d'évolution de véhicules motorisés ludiques.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…)

L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

La création ou l'extension des installations classées

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées :

- Les changements de destination à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif.

ARTICLE U3-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. ACCES

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

II. VOIRIES

Voirie nouvelle

Est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès automobile de plus de 2 terrains destinés à la construction.

- Les voiries nouvelles ne sont pas autorisées.

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE U3-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988 ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 30, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.
Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage hors toiture terrasse limitée à 7 m.

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 3.5 m à l'acrotère.

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

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

ARTICLE U3-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement non réglementé pour la réhabilitation des bâtiments existants.

Stationnement réglementé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation : 1 place / logement ;
- à usage de bureau, commerce, service ou bâtiment public : 1 place, si le foncier le permet, par tranche de 40m² de surface de plancher.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

ARTICLE U3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U3-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE U3-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE UX

ARTICLE Ux-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions ou installations nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- le changement de destination vers l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations nouvelles à destination d'habitation et opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat autre que celles visées à l'article Ux-2,
- le changement de destination vers l'habitation,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les terrains de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction et d'aires de jeux,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières et les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…) sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées.

Zone Ux3

Dans cette zone sont autorisées les constructions et installations, avec une opération d'ensemble, ayant une vocation d'habitat, d'artisanat, de loisirs ou de commerces, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « Les Berges du Tarn » (cf pièce OAP jointe au dossier PLU).

ARTICLE Ux-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Pour les voies en impasse desservant plus de deux lots : raquette de retournement obligatoire répondant à minima aux prescriptions du SDIS (voir pièce jointe en annexe).

Zone Ux3

Dans cette zone, une contre-allée est créée (circulation voiture et piétons) avec deux connexions viaires sur la RD 988, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « Les berges du Tarn » (cf pièce OAP jointe au dossier PLU).

ARTICLE Ux-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, le recul est de :

- 15 m par rapport à l'axe des RD 30 et RD102, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ux3

Dans cette zone les bâtiments seront implantés le long d'une contre-allée (circulation voiture et piétons avec deux connexions viaires sur la RD 988, en compatibilité avec le secteur à vocation mixte de l'OAP « les berges du Tarn ».

ARTICLE Ux-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative ; les bâtiments à usage d'activités devront respecter les règles de sécurité,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE Ux-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ux-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques (silo, château d'eau…), cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage pour des toitures en pente et 12 m à la partie supérieure de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour des éléments techniques dont la hauteur pourra être de 18m. Toutefois, leur implantation devra tenir compte de l'environnement proche.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Toitures

Les toitures des constructions doivent être considérées comme une 5° façade traitée avec le même soin, en harmonie avec elles

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées. Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt en co-visibilité avec le domaine public (ferraille, matériaux) sont autorisées à l'arrière des bâtiments ou doivent procéder à un masquage harmonieux (matériaux ou végétaux) pour préserver la "vitrine" et l'image de l'entrée de la commune.

ARTICLE Ux-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Ux-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ux-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE Ux-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE UI

ARTICLE UI--1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et les terrains de caravanage, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction et d'aires de jeux,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de gravières et les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature que ce soit (véhicules, ferrailles, matériaux…),
- les constructions ou installations nouvelles autres que celles visées à l'article UI-2,

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

Les constructions et installations doivent être compatibles avec l'OAP « Les déplacements doux ».

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires :

- aux services publics ou à l'intérêt collectif,
- à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports ou de loisirs,
- à un aménagement sécurisé au droit de la voie communale (VC 5) pour faciliter la traversée de la RD 988 : voitures, poids lourds mais aussi piétons et cyclistes,
- aux autres fonctions liées aux déplacements : arrêt de bus, parking de co-voiturage, liaisons douces.

ARTICLE UI-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. <u>EAU</u>

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable si elle le nécessite.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement toutes les mesures devront être prises pour que le dispositif retenu soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux usées, industrielles ou non domestiques, dans le réseau d'assainissement public est subordonné à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les routes départementales, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, soit sur limites séparatives, soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

ARTICLE UI-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (arrêt de bus, parking de co-voiturage, parkings du stade) devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

Les aires de stationnement pour les 2 roues doivent également être prévues.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

ARTICLE UI-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UI-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE UI-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Non réglementé.

ARTICLE AU0-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les zones A sauf secteur A2 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2 ci-après.

Le secteur A2 :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 2 ci-après.

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

Toutes zones et secteurs

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Implantation de toute construction et/ou annexe à usage d'habitation à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Les zones A sauf secteur A2

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif sont autorisées, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Les constructions à usage d'habitation ou bâtiment technique (hangar, grange, chais, serres…) sont autorisées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le changement d'affectation de bâtiments existants identifiés sur le document graphique est autorisé.

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est autorisée, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère des sites.

Les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Le secteur A2

Les nouvelles constructions dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont autorisées, à condition qu'elles :

- concernent la création de nouveaux logements et/ou annexes liées à un bâtiment d'habitation sur les parcelles en dents creuses identifiées dans le zonage,
- à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les zones A

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent répondre aux besoins fonctionnels des agriculteurs et garder leur caractère rural.

Secteur A2

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent répondre aux besoins fonctionnels des constructions autorisées.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

II. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, un assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE A-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul égal à l'existant.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout).

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les annexes des habitations existantes devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation principale (distance mesurée par rapport aux murs extérieurs du bâtiment).

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

L'empise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Constructions de moins de 250 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, dans les conditions suivantes :

- Constructions initiale de moins de 80 m² : jusqu'à 50 % d'emprise au sol de la construction principale initiale,
- Constructions initiale de plus de 80 m² (cumul possible des 2 tranches) :
    - Tranche 1 de 0 à 80 m ² : 40 m² d'emprise au sol,
    - Tranche 2 supérieure à 80 m² : 30 % d'emprise au sol,
    - Exemple :
        - construction initiale 100 m² d'emprise
        - emprise au sol supplémentaire possible :
            - tranche 1 : 40 m²
            - tranche 2 : 30 % * (100m²- 80 m²) = 6 m²
            - total (tranche 1 + tranche 2) = 46 m²

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

<u>Constructions de 250 m² ou plus d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU :</u>

Seule est autorisée la construction d'une annexe dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (point le plus haut sauf détail technique), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle

Pour les bâtiments principaux des habitations et leurs extenstions, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m à l'acrotère).

Pour les annexes (hors piscines), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4.5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles techniques nécessaires à l'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 15 m à l'acrotère).

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

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un bâtiment existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques spécifiques et nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégier).

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

ARTICLE A-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

ARTICLE A-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE A-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière en zone N hors secteurs Nl et Ne,
- des stations de pompage aux abords des cours d'eau,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article N-2.

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

Zones N :

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient situées près du siège de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles son implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière ainsi que la qualité paysagère des sites.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les opérations de constructions et d'aménagement impactées par le Périmètre de Protection Modifié PPM, dans le dossier annexe des servitudes, sont soumises aux mesures et prescriptions édictées pour la protection des monuments historiques.

Les affouillements ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces constructions patrimoniales identifiées en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Zones Nl :

Dans ce secteur à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Les autorisations d'urbanisme localisées dans les secteurs concernés par le Périmètre de Protection Modifié (PPM) lié aux monuments historiques (voir servitude jointe dans les annexes) nécessiteront un avis conforme de l'ABF.

Les constructions et installations seront autorisées lorsqu'un projet d'ensemble sera compatible avec l'OAP « les berges du Tarn ».

Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de loisirs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Zones Ne

Les zones Ne sont des zones protégées où seules peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Implantation de toute construction et/ou annexe à usage d'habitation à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toutes zones N hors Ne :

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent :

- répondre aux besoins fonctionnels des exploitants agricoles ou forestiers et garder leur caractère rural et naturel.
- répondre aux besoins fonctionnels des activités de loisirs et garder leur caractère naturel.
- être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Zones Ne

Voirie nouvelle

Est considéré comme voie nouvelle tout chemin ou passage devant desservir l'accès à un véhicule motorisé.

- Pas de voirie nouvelle

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public à proximité, un assainissement individuel autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu soit conforme aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle et à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux usées sans traitement dans les fossés, cours d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

Eaux pluviales

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 pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toutes zones N sauf Ne

Hors routes départementales, les constructions nouvelles, extensions ou annexes devront être implantées, soit à l'alignement, soit à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Pour les voies départementales, hors agglomération, le recul est de :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 988,
- 15 m par rapport à l'axe des autres RD, porté à 20 m en cas de plantations d'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ne

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toutes zones N sauf Ne

Les constructions nouvelles, extensions et annexes d'habitations existantes seront implantées à une distance de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur du faitage du bâtiment (hauteur hors tout).

Pour les terrains en bord de cours d'eau, implantation de toute construction et/ou annexe à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe central du cours d'eau, exception faite des stations de pompage (cours d'eau identifié en zone N ou Ne dans le règlement graphique).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ne

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toutes zones N sauf Ne

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation principale.

Zone Ne

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Toutes zones N sauf Ne

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent recevoir des extensions et annexes, hors piscine, dans la limite d'une surface cumulée équivalente à :

- Constructions de moins de 80 m² à la date d'approbation du PLU : 50% de l'emprise au sol de la construction initiale, hors piscine, ,
- Constructions de 80 m² à 250 m² à la date d'approbation du PLU : 50 % d'extension de pour la tranche de 0 à 80 m² de l'emprise au sol de la construction initiale et 30% d'extension de pour la tranche de 80 à 250 m² de l'emprise au sol de la construction initiale, hors piscine.

Dans tous les cas, l'emprise au sol cumulée de la construction initiale existante, de ses annexes (hors piscine) et extensions, ne pourra excéder 250 m² d'emprise au sol.

Zone Ne

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones N sauf Ne

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ne pourra excéder 9 m au faîtage (hors toiture terrasse limitée à 7 m).

Pour les abris de jardins et autres annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, hors toiture terrasse maximum 4.5 m à l'acrotère.

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

- en cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone Ne

Non réglementé car pas de constructions ou installations autorisées en dehors de celles pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes zones N sauf Ne

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Dans les secteurs concernés par la servitude du périmètre de protection autour des Monuments Historiques (PPM), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera obligatoire.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les matériaux d'origine (brique, pierre, galets…) en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve et extension, les façades des constructions doivent être recouvertes :

- d'un enduit ou d'un bardage bois ou être en brique apparente pour les bâtiments d'habitation,
- d'un bardage métallique pour les bâtiments techniques agricoles, à condition d'avoir une teinte correspondant à la palette de couleurs de la zone du projet (teinte sombre à privilégier).

Toitures

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune.

Les toitures à deux pentes symétriques sont à privilégier avec un ratio minimum de 1/3 – 2/3.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures sont autorisés lorsqu'ils ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures depuis la voie publique et devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures environnantes.

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques et en limite séparative.

Les clôtures construites en maçonnerie sont à éviter.

Les clôtures devront permettre une insertion paysagère satisfaisante, par l'emploi de grillage simple et par la plantation de haies végétales composées d'essences variées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Zones Ne

Clôtures

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 m en limite de voies publiques ou du domaine public et en limite séparative.

Elles devront être « perméables » :

- Pas de mur plein,
- Grillage grosses mailles, soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel,
- Doublage possible d'une haie d'essences locales en mélange (à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

ARTICLE N-12 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Toutes zones N sauf Ne

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

A cet effet, des aires de stationnement seront prévues sur la propriété et leur nombre devra correspondre aux besoins de l'opération.

Zones Ne

Non réglementé

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Toutes zones N sauf Ne

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre au moins équivalent.

Les plantations effectuées dans les espaces non bâtis seront composées de préférence d'essences locales choisies dans la palette végétale annexée au règlement.

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

Zones Ne

Les affouillements ou les exhaussements du sol sont interdits.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les plantations effectuées seront composées d'essence locale : à titre indicatif, une palette végétale est intégrée en annexe du dossier PLU).

ARTICLE N-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N-15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Isolation des constructions existantes par l'extérieur

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

Equipements nécessaires aux énergies renouvelables et à la climatisation

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou autres, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique, ou si impossibilité technique, devront comporter tout moyen d'intégration harmonieux.

ARTICLE N-16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Exception faite des installations et équipement publics ou d'intérêt collectif, les locaux et installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir divers équipements nécessaires au bon fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication seront non visibles depuis la voie publique.

ANNEXE : LEXIQUE

ACCES : L'accès correspond au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur cette voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant et desservant un seul logement. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage (source GRIDAUH).

ACROTERE : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

CONTIGUË : Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë a une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

EMPRISE AU SOL : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXISTANT (TERRAIN, CONSTRUCTION, INSTALLATION) : Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION : Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN : Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain : Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots. Elles sont situées à l'oppose de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

VOIRIE : correspond à une voie affectée à la circulation terrestre qu'elle soit publique ou privée. Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs (source GRIDAUH).

ANNEXE : PALETTE VEGETALE

PALETTE VEGETALE POUR LES HAIES ET LES BOSQUETS

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 3 m	**Viorne lantane**	*Viburnum lantana*	Milieux frais à secs		
1 à 4 m	**Prunelier**	*Prunus spinosa*	Large spectre écologique		
2 à 3 m	**Troène**	*Ligustrum vulgare*	Milieux secs		

2 à 4 m	**Noisetier**	*Corylus avellana*	Large spectre écologique		
2 à 5 m	**Cornouiller sanguin**	*Cornus sanguinea*	Large spectre écologique		
2 à 6 m	**Fusain d'Europe**	*Euonymus europaeus*	Large spectre écologique		

Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	**Aubépine**	*Crataegus monogyna*	Large spectre écologique		
3 à 18 m	**Saule marsault**	*Salix caprea*	Milieux frais à large spectre écologique		
6 à 10 m	**Pommier sauvage**	*Malus sylvestris*	Milieux frais à secs		

Arbres de haut jet (plus de 8m)					
12 à 15 m	**Erable champêtre**	*Acer campestre*	Milieux frais à secs		
10 à 25 m	**Chêne pubescent**	*Quercus pubescens*	Milieux secs		
20 à 40 m	**Chêne sessile**	*Quercus petreae*	Milieux secs à frais		

25 à 35 m	**Chêne pédonculé**	*Quercus robur*	Milieux frais à large spectre écologique		

PALETTE VEGETALE POUR LES HAIES ET LES BOSQUETS ZONES FRAICHES A HUMIDES

Buissons et arbrisseaux (moins de 3m)					
1 à 4 m	**Prunelier**	*Prunus spinosa*	Large spectre écologique		
1 à 5 m	**Bourdaine**	*Frangula alnus*	Milieux frais à humides		
1 à 6 m	**Saule pourpre**	*Salix purpurea*	Milieux frais à humides		

2 à 4 m	**Noisetier**	*Corylus avellana*	Large spectre écologique		
2 à 5 m	**Cornouiller sanguin**	*Cornus sanguinea*	Large spectre écologique		
2 à 6 m	**Fusain d'Europe**	*Euonymus europaeus*	Large spectre écologique		

Strate arbustive (2 à 8 m)					
4 à 10 m	**Aubépine**	*Crataegus monogyna*	Large spectre écologique		
3 à 6 m	**Saule cendré**	*Salix cinerea*	Milieux humides		
3 à 18 m	**Saule marsault**	*Salix caprea*	Milieux frais à large spectre écologique		

6 à 10 m	**Pommier sauvage**	*Malus sylvestris*	Milieux frais à secs		

Arbres de haut jet (plus de 8m)					
5 à 25 m	**Saule blanc**	*Salix alba*	Milieux frais		

20 à 30 m	**Frêne commun**	*Fraxinus excelsior*	Milieux frais		
20 à 30 m	**Erable sycomore**	*Acer pseudoplatanus*	Milieux frais		
25 à 35 m	**Chêne pédonculé**	*Quercus robur*	Milieux frais à large spectre écologique		