

***DEPARTEMENT DE L'ARIEGE***

---

**COMMUNE DE  
SAINT QUENTIN LA TOUR**

---

*1<sup>ère</sup> modification et 1<sup>ère</sup> révision simplifiée du  
PLAN LOCAL D'URBANISME*

---

**Approbation**

**4. REGLEMENT**

---

CABINET INTERFACES+  
LES ARCHES BATIMENT 3  
12 RUE LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE  
31100 TOULOUSE



JUIN 2013

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	4
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	5
ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS.....	5
ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE.....	6
TITRE II :.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
<b>ZONE Ua</b> .....	8
<b>ZONE Ub</b> .....	15
TITRE III :.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	22
<b>ZONE AU</b> .....	23
TITRE IV :.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	31
<b>ZONE A</b> .....	32
TITRE V :.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	38
<b>ZONE N</b> .....	39

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT QUENTIN LA TOUR**.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### **1) Les articles suivants :**

Article R111-2 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2) Les servitudes d'utilité publique** mentionnées à l'annexe du présent dossier PLU et reportées sur les documents graphiques.

**3) Les articles du Code de l'Urbanisme** ou d'autres législations relatifs au **droit de préemption urbain**, ouvert au profit de la commune et institué sur les zones U et AU par délibération du Conseil Municipal.

**4) Les prescriptions** découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière **d'hygiène et de sécurité** : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comporte :

- Des zones urbaines (U).
- Des zones à urbaniser (AU).
- Une zone agricole (A).
- Des zones naturelles (N).

---

Il comporte également :

- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, ou à protéger ou à créer.
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

**1 - Les ZONES URBAINES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- La zone Ua, correspondant à l'habitat en centre ancien.
- La zone Ub, correspondant à la périphérie de la zone Ua.

**2 - Les ZONES À URBANISER**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III, sont :

- Les zones AU1, zones d'urbanisation future destinées à l'habitat et ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux publics.
- La zone AU0 zone d'urbanisation future, (réserve foncière) qui ne sera ouverte à l'urbanisation que par une modification du PLU.

**3 - La ZONE AGRICOLE**, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

**4 - les ZONES NATURELLES**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V, sont :

- La zone N, zone naturelle protégée en raison de son intérêt environnemental ou paysager.
- Les zones Nh et NL correspondent à des zones naturelles dans lesquelles des constructions respectivement à usage d'habitat ou d'activités de loisirs sont autorisées.
- La zone Np, zone naturelle potentielle au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, ...).

**5 - Les TERRAINS CLASSÉS** correspondant aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement sont repérés au plan de zonage conformément à la légende.

**6 – Les EMPLACEMENTS RÉSERVÉS** aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général sont repérés au plan de zonage conformément à la légende.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc).

- 
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques.

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

#### ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRÈS UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sauf si le plan de prévention des risques en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ua regroupe les centres anciens de la commune (village et hameau du Barry). Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes (hormis dans le cadre d'une autorisation temporaire), les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Dans les zones de bruit repérées sur le plan des servitudes en annexes du PLU, sont autorisées en bordure de la RD 625, infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en date du 25 août 2003 (pris en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996), les bâtiments à construire (bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- Les extensions à usage agricole, dont la surface n'excède pas 20% de la superficie du bâtiment à la date de l'approbation du PLU, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine (hangars de stockage, diversification touristique...).

- 
- Les changements de destination et réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve que leur architecture soit de qualité et s'intègre à la typologie locale.

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

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

#### **→ Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. (Disponible en mairie fiche "voie engin", conseil général 09).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **→ Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

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

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **→ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **→ Assainissement**

#### **Eaux usées**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

---

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que les ouvrages soient conçus conformément à l'avis du SPANC. Le terrain, de par sa surface et sa forme géographique, doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement, et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des routes est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **→ Electricité et téléphone**

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc...), la modification, l'extension ou les nouveaux branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose en façade ou en souterrain au droit du domaine public).

### **→ Collecte des déchets urbains**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain, de par sa surface doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

Toute construction devra être implantée soit en limite du domaine public actuel ou projeté tel que prévu aux emplacements réservés, soit au même recul des constructions existantes limitrophes.

Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

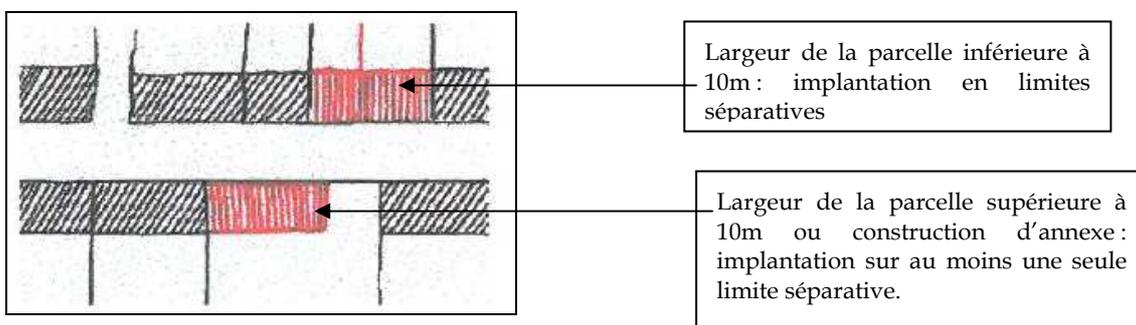
Les principes ci dessus pourront être adaptés :

- Pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.
- Lorsque le projet concerne l'extension ou surélévation d'un bâtiment non implanté à l'alignement.
- Lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

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

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives latérales.

Toutefois, lorsque le projet concerne l'implantation d'une annexe ou que la largeur de façade du terrain est supérieure à 10 mètres, l'implantation de la construction pourra se faire sur une seule limite séparative. Dans ce cas, pour la façade non implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions en fond de parcelle ne sont pas autorisées, hormis pour les annexes, dont la hauteur est limitée à 4 mètres au faîtage.

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

---

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre des fossés.

Un recul plus important (15 m minimum) pourra être exigé en bordure du Countirou, pour des motifs liés aux risques d'inondation.

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

Non réglementé.

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

Non réglementée

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue est fixée à 9 m à l'égout du toit.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

Sont interdites les antennes paraboliques en façade sur rue.

Les panneaux solaires sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

#### **→ Toitures**

Les toitures devront être réalisées à deux pentes, et seront identiques à celles des bâtiments adjacents, sauf exceptions justifiées (angle de rue, etc).

Le faîtage des constructions implantées en limite de la RD n°70 sera parallèle à cette route.

La pente sera comprise entre 26 et 35%.

Le matériau de construction sera la tuile ronde, soit de récupération, soit de teintes vieilles non uniformes.

Les châssis de toit sont déconseillés ; en tout état de cause, ils ne seront autorisés que s'ils s'intègrent au même plan que la toiture. Ils devront être limités, tant en nombre qu'en dimension.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservées.

### → Ouvertures

Dans le cadre d'une rénovation, les proportions des ouvertures existantes seront conservées sur les façades coté rue.

Les caissons des volets roulants seront intégrés à la maçonnerie.

Dans le cadre d'une rénovation, les encadrements seront en pierre de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peints. Les encadrements existants en béton seront traités similairement à la façade.

### → Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit. Les finitions grossières sont interdites.

Dans le cadre d'une rénovation, les colombages apparents sont autorisés.

### → Teinte

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les menuiseries seront peintes.

### → Ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

### → Clôtures

Côté rues : les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction, afin de maintenir la continuité du bâti. Cette clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif comprendra soit un mur plein, soit un mur bahut + grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie. Pour les murs (plein et bahut), ils seront réalisés en maçonnerie traditionnelle ou à défaut recouvert d'un enduit mono couche.

S'agissant des clôtures mitoyennes, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures de type mur bahut + grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement, pour les parcelles situées en bordure du ruisseau du Countirou.

→ **Annexes:**

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

L'ensemble des principes vus ci dessus ne s'appliquent pas pour les annexes d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité, pour les constructions à usage de logement, les places de stationnement publiques pourront être utilisées.

**ARTICLE Ua 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

→ **Espaces boisés classés**

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

→ **Espaces libres plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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

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

Non réglementé.

## **ZONE Ub**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ub regroupe la périphérie des centres anciens. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

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

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes les terrains de camping-caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités y compris les installations classées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.
- Dans les zones de bruit repérées sur le plan des servitudes en annexes du PLU, sont autorisées en bordure de la RD 625 infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en date du 25 août 2003 (pris en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêté ministériels du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996), les bâtiments à construire (bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.
- Les extensions à usage agricole dont la surface n'excède pas 20% de la superficie du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine (hangars de stockage, diversification touristique...).
- Les changements de destination et réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles, sous réserve que leur architecture soit de qualité et s'intègre à la typologie locale.

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

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

#### **→ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. (Disponible en mairie fiche "voie engin", conseil général 09)

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **→ Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Une aire de retournement doit être aménagée dans la partie terminale des voies nouvelles en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

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

#### **→ Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **→ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **→ Assainissement**

##### **Eaux usées**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

---

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que les ouvrages soient conçus conformément à l'avis du SPANC. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des routes est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **→ Electricité et téléphone**

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc...) la modification, l'extension ou les nouveaux branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose en façade ou en souterrain au droit du domaine public).

### **→ Collecte des déchets urbains**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain de par sa surface doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3 mètres du domaine public avec un minimum de 4 mètres de l'axe de la voie.

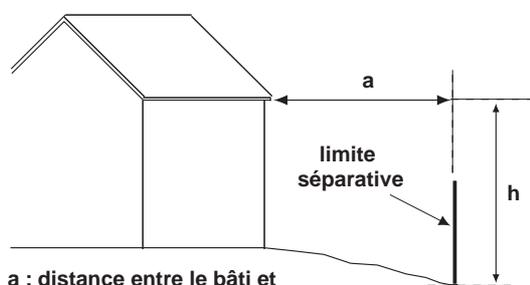
Les garages ouvrant sur la voie publique pourront être implantés avec un recul de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Dans les zones de bruit repérées sur le plan des servitudes en annexe du PLU, une implantation des nouvelles constructions à 35 m de l'axe de la voie pourra être exigée pour des motifs liés aux nuisances provenant de la proximité de la route.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude  
la règle est :  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre des fossés.

Un recul plus important (15 m minimum) pourra être exigé en bordure du Countirou, pour des motifs liés aux risques d'inondation.

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

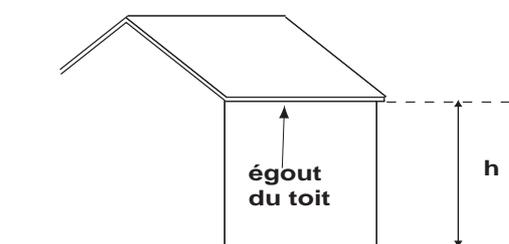
Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum, sauf pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

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

Non réglementée

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



**h : hauteur de la construction projetée**  
**cas général : h = 7 m**  
**habitation collective : h = 10 m**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dont la hauteur était supérieure à cette hauteur maximale, est autorisée.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

### **→ Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles rondes, de couleur traditionnelle ou de teinte vieillie. La pente sera comprise entre 26 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les panneaux solaires sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

---

→ **Façades**

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les constructions en bois sont autorisées.

→ **Clôtures**

Côté rues : les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction, afin de maintenir la continuité du bâti. Cette clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif comprendra soit un mur plein, soit un mur bahut + grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie. Pour les murs (plein et bahut), ils seront réalisés en maçonnerie traditionnelle ou à défaut recouvert d'un enduit mono couche.

S'agissant des clôtures mitoyennes, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures de type mur bahut + grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement, pour les parcelles situées en bordure du ruisseau du Countirou.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitation, il est imposé deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'activité, il est imposé une place de stationnement :
  - Par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.
  - Par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.
  - Pour 1 chambre d'hôtel.
  - Pour 5 places de restaurant.
- Modalités d'application :
  - La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

- 
- La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Pour les constructions à usage d'activités, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

### **ARTICLE Ub 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **→ Espaces boisés classés**

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **→ Espaces libres - Plantations**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

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

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

Non réglementé.

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES À URBANISER**

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel, insuffisamment ou non desservis par les voies et réseaux, et destinés à être ouverts à l'urbanisation à usage principal d'habitat.

Les zones AU situées à proximité de la RD 625 ont fait l'objet d'une étude Amendement Dupont (voir dossier PLU).

Lorsque les équipements en périphérie immédiate sont suffisants, l'urbanisation est conditionnée au respect des conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies dans les orientations d'aménagement. En zone AU1, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Lorsque les équipements en périphérie immédiate sont insuffisants, la zone AU0 a été mise en place, correspondant à une réserve foncière. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

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

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

##### **→ En zone AU0**

Toutes constructions sont interdites.

##### **→ En zone AU1**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.
- Le stationnement isolé de caravanes et l'habitat de loisir (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacance, résidence de tourisme...).

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

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

- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées.
- Dans les zones de bruit repérées sur le plan des servitudes en annexe du PLU, sont autorisées en bordure de la RD 625, infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral en date du 25 août 2003 (pris en application de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996), les bâtiments à construire (bâtiments d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

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

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

#### **→ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. (Disponible en mairie fiche "voie engin", conseil général 09)

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tous les accès aux propriétés riveraines des routes départementales doivent être autorisés par le président du Conseil général et aménagés selon les dispositions et dimensions indiquées par ses services compétents.

#### **→ Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles devront être conformes à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les orientations d'aménagement.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

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

### **→ Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **→ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **→ Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que les ouvrages soient conçus conformément à l'avis du SPANC. Le terrain, de par sa surface et sa forme géographique, doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

Dans le cas où l'assainissement autonome est réalisé dans l'attente du réseau collectif, le dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des routes est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

---

→ **Electricité et téléphone**

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc...) la modification, l'extension ou les nouveaux branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique (pose en façade ou en souterrain au droit du domaine public).

→ **Collecte des déchets urbains**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain de par sa surface doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

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

Rappel : tout projet de construction, d'habitat ou d'annexe, doit être pensé et réalisé dans le respect citoyen pour le droit des voisins à la vue, à la lumière et à l'air.

Toute construction devra être implantée soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3 mètres du domaine public avec un minimum de 4 mètres de l'axe de la voie.

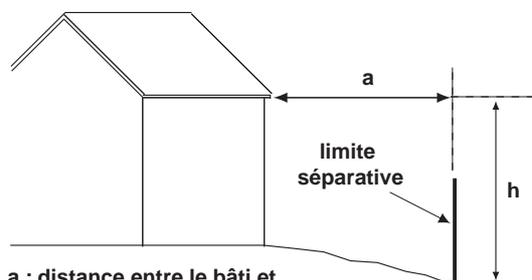
Les garages ouvrant sur la voie publique pourront être implantés avec un recul de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

Ce principe pourra être adapté pour des raisons de topographie, de configuration des lieux, de sécurité routière ou s'il en résulte une amélioration de l'aspect architectural des lieux.

Dans les zones de bruit repérées sur le plan des servitudes en annexe du PLU, une implantation des nouvelles constructions à 35 m de l'axe de la voie pourra être exigée pour des motifs liés aux nuisances provenant de la proximité de la route.

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



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle  
h : différence d'altitude  
la règle est : SOIT  $a \geq h/2$  et  $a \geq 3$  mètres  
SOIT  $a = 0$  mètre

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

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des fossés.

Un recul plus important (15 mètres minimum) pourra être exigé en bordure du Countirou pour des motifs liés aux risques d'inondation.

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

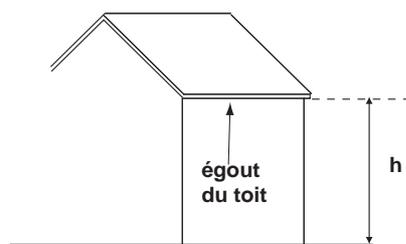
Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum, sauf pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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



h : hauteur de la construction projetée  
cas général :  $h = 7$  m  
habitation collective :  $h = 10$  m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

### **→ Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles rondes, de couleur traditionnelle ou de teinte vieillie. La pente sera comprise entre 26 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les panneaux solaires sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

### **→ Façades**

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les constructions en bois sont autorisées.

### **→ Clôtures**

Côté rues : les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction, afin de maintenir la continuité du bâti. Cette clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif comprendra soit un mur plein, soit un mur bahut + grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie. Pour les murs (plein et bahut), ils seront réalisés en maçonnerie traditionnelle ou à défaut recouvert d'un enduit mono couche.

S'agissant des clôtures mitoyennes, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures de type mur bahut + grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement, pour les parcelles situées en bordure du ruisseau du Countirou.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

- Habitation, il est imposé deux places de stationnement par logement.
- Constructions à usage d'activité, il est imposé une place de stationnement :
  - Par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.
  - Par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.
  - Pour 1 chambre d'hôtel.
  - Pour 5 places de restaurant.
- Modalités d'application :
  - La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.
  - La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Pour les constructions à usage d'activités, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

A défaut de l'ensemble de ce qui précède, une participation au titre de la non réalisation d'une place de stationnement pourra être demandée au constructeur.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

### **→ Espaces boisés classés**

Néant.

### **→ Espaces libres - Plantations**

Les barrières végétales devront obligatoirement être créées conformément à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement proposés.

Pour l'opération d'ensemble prévue dans la zone AU1 (parcelles n°855, 856 et 678 à l'approbation du PLU), le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert conforme à l'esprit des schémas d'organisation et d'aménagement des zones AU, tels qu'ils figurent dans le

---

projet d'aménagement et de développement durable. La superficie des espaces verts ne peut être inférieure à 20% de l'unité foncière.

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

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

En zone AU0 : le cos est nul

Zone AU1 : Non réglementé.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone A est la zone à vocation agricole.

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

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

Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article A2.

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

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  - Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage,...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.
  - Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.
  - Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme), à condition :
    - Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée.
    - Qu'elles soient intégrées à leur environnement.
    - Que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- L'implantation d'éoliennes.
- La construction sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et qu'ils soient intégrés à l'environnement.
- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitation (garages, abris,...), à condition d'être dans la proche mouvance de la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec cette dernière.
- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.

- Les affouillements ou exhaussement de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télé communications, château d'eau, éoliennes, .....)

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

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

#### **→ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. (Disponible en mairie fiche "voie engin", conseil général 09)

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tous les accès aux propriétés riveraines des routes départementales doivent être autorisés par le président du Conseil général et aménagés selon les dispositions et dimensions indiquées par ses services compétents.

#### **→ Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

#### **→ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **→ Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

---

### **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que les ouvrages soient conçus conformément à l'avis du SPANC. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des routes est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain de par sa surface doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

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

Route départementale n°625: les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voies : les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes ; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

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

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre des fossés et de 15 mètres de la limite des cours d'eaux.

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

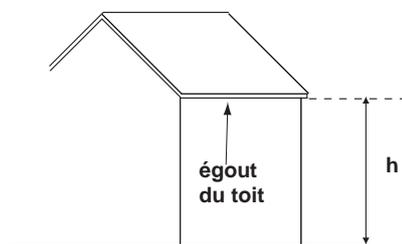
Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum, sauf pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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



h : hauteur de la construction projetée  
• cas général :  $h \leq 7$  m  
• constructions liées à l'activité agricole :  $h \leq 10$  m

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

#### **Nouvelles constructions :**

##### **→ Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles rondes, de couleur traditionnelle ou de teinte vieillie. La pente sera comprise entre 26 et 35%.

Les projets architecturaux dans le but de favoriser le développement des énergies renouvelables seront autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

Les panneaux solaires sur toiture sont soumis à déclaration préalable. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Si l'installation est faite au sol, alors elle devra être intégrée aux aménagements du jardin.

#### → **Façades**

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les constructions en bois sont autorisées.

#### → **Clôtures**

Côté rues : les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction, afin de maintenir la continuité du bâti. Cette clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif comprendra soit un mur plein, soit un mur bahut + grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie. Pour les murs (plein et bahut), ils seront réalisés en maçonnerie traditionnelle ou à défaut recouvert d'un enduit mono couche.

S'agissant des clôtures mitoyennes, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures de type mur bahut + grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement pour les parcelles situées en bordure de cours d'eau.

#### **Bâtiments agricoles :**

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique, etc) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.

La toiture sera recouverte soit en matériau de teinte tuile, soit en tuile ronde. Cet aspect pourra être modulé en fonction des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée.

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

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

### **ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **→ Espaces boisés classés**

Il est interdit, sans autorisation administrative, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

Non réglementé.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N est la zone naturelle et forestière de la commune qui regroupe les secteurs :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages.
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière.
- Protégés pour conserver leur caractère naturel.

Il est créé des secteurs Nh, NL de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans les zones NL sont autorisées de nouvelles constructions à usage de tourisme et de loisirs.

Il est créé le secteur Np, zone naturelle dédiée au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, ...).

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

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N2.

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

En secteur N, Nh et NL, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil, sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires aux activités pastorales et aux exploitations forestières.
- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt général.
- Les annexes aux constructions existantes, à condition qu'elles soient dans la proche mouvance du bâtiment principal.

En secteur NL, sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil : les aménagements légers liés aux activités de loisirs (parking, hangar de stockage, sanitaires, etc).

Secteur Np, sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- 
- Les constructions ou installations de fonctionnement ou de maintenance nécessaires aux énergies renouvelables.
  - Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

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

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

#### **→ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. (Disponible en mairie fiche "voie engin", conseil général 09).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tous les accès aux propriétés riveraines des routes départementales doivent être autorisés par le président du Conseil général et aménagés selon les dispositions et dimensions indiquées par ses services compétents.

#### **→ Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

#### **→ Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **→ Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## → Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **Eaux usées**

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou dans l'attente de sa réalisation, ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve que les ouvrages soient conçus conformément à l'avis du SPANC. Le terrain de par sa surface et sa forme géographique doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, les fossés ou les caniveaux des rues est interdite.

L'évacuation directe des eaux usées traitées dans les fossés routiers départementaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser, en accord avec la commune, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation directe des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux est interdite.

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, le terrain de par sa surface doit être capable d'accueillir la construction, les équipements de traitement et de respecter les distances d'éloignement prévues.

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

Route départementale n°625: les constructions doivent être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

Autre voies : les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Le recul indiqué ne s'impose pas aux extensions en continuité des constructions existantes; toutefois, dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la largeur de la marge d'isolement soit au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Elle doit permettre d'assurer la clarté ainsi que la défense incendie et secours des bâtiments.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum, sauf pour les bâtiments annexes d'une superficie inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

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

#### **En zones N, Nh et NL**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

#### **→ Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être en tuiles rondes, de couleur traditionnelle ou de teinte vieillie. La pente sera comprise entre 26 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la toiture permet d'utiliser des matériaux d'énergie renouvelable.

Les panneaux solaires sont soumis à autorisation. Ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

---

→ **Façades**

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

Les constructions en bois sont autorisées.

→ **Clôtures**

Côté rues : les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la construction, afin de maintenir la continuité du bâti. Cette clôture sera d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Le dispositif comprendra soit un mur plein, soit un mur bahut + grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie. Pour les murs (plein et bahut), ils seront réalisés en maçonnerie traditionnelle ou à défaut recouvert d'un enduit mono couche.

S'agissant des clôtures mitoyennes, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant.

La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètre des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures de type mur bahut + grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures devront être transparentes hydrauliquement pour les parcelles situées en bordure des cours d'eau.

**En zone Np**

Le projet peut être refusé ou être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.