

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
MIRAMONT-DE-COMMINGES**

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} Modification

**Pièce 1d :
Document écrit du règlement**



Vu pour être annexé à la Délibération du
Conseil Municipal du 19/09/2014 approuvant
la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE U1	6
ZONE U2	12
ZONE UEi	18
ZONE UX	22
ZONE AUa	26
ZONE AUb	31
ZONE AU0	36
ZONE A	37
ZONE N	42

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MIRAMONT DE COMMINGES.

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.111-9 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;
- les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles R.111-30 à R.111-46 du Code de l'Urbanisme (dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi qu'au camping) ;
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U ;
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain (D.P.U) ;
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.
- l'article L.111-3, qui dispose « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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 ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les ZONES URBAINES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U et comprennent :

- la zone U1, avec des secteurs U1i soumis à l'aléa inondation
- les zones U2, parmi lesquelles on distingue les secteurs U2i soumis à l'aléa inondation, et les secteurs U2a non raccordés au réseau d'assainissement collectif
- la zone UEi, à vocation d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, soumise à l'aléa inondation
- la zone Ux, à vocation principale d'activités artisanales et commerciales.

Les ZONES A URBANISER sont répertoriées sur le document graphique par un sigle comprenant les lettres AU. On distingue 2 grands types de zones à urbaniser :

- les zones AU constructibles à court ou moyen terme sous réserve de respecter certaines dispositions règlementaires et/ou prescriptions d'aménagement contenues dans le document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : ce sont à Miramont-de-Comminges les zones AUa et AUb.
- les zones AU0, zones de développement de moyen ou long terme, qui ne pourront être aménagées qu'après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les ZONES AGRICOLES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre A. On distingue parmi celles-ci :

- la zone A qui correspond globalement aux secteurs de la commune destinés à la production agricole
- la zone An, non constructible, située en continuité de l'enveloppe urbaine à l'Est.
- la zone Ai qui correspond globalement aux secteurs de la commune destinés à la production agricole et qui sont soumis à un aléa d'inondation

4 - Les ZONES NATURELLES sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre N, et comprennent :

- la zone N, espace à dominante naturelle, souvent assez largement boisé
- la zone Ni, espace à dominante naturelle, souvent assez largement boisé, soumis à un aléa d'inondation
- autorisé sous conditions
- la zone Nel, espace à dominante naturelle et à vocation de production d'énergie hydroélectrique
- la zone Neli, espace à dominante naturelle et à vocation de production d'énergie hydroélectrique, soumis à l'aléa inondation
- la zone Ng, correspondant au périmètre de la gravière autorisée
- la zone Np, espace à dominante naturelle comprenant des éléments de patrimoine à préserver
- la zone Npp, espace à dominante naturelle, partiellement bâti, correspondant au périmètre de protection du captage d'eau.
- la zone Nx, à vocation d'activités, correspondant au site de production d'engins pyrotechniques

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Les documents graphiques mentionnent également :

- les terrains classés espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer, conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les éléments bâtis et végétaux remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 ALINEA 7 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, « *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur ».

En application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, « *Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

[...]

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».

Prescriptions applicables aux éléments d'intérêt patrimonial ou paysager identifiés sur le document graphique :

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié sur les documents graphiques du règlement, doivent :

- ⇒ respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- ⇒ respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- ⇒ mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver l'aspect d'origine du bâtiment ;
- ⇒ traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- ⇒ proscrire la pose d'éléments extérieurs permanents qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires ;
- ⇒ assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- ⇒ respecter, si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt.

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U1 correspond au centre ancien de Miramont-de-Comminges et aux bâtiments administratifs qui sont jointifs. Elle est à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics et de commerces. Les constructions anciennes sont généralement implantées en continu à l'alignement des voies.

Article U1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravaning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Dans la seule zone U1 : Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article U1 - 2
- Dans la seule zone U1i : Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article U1 - 2

Article U1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U1 :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U1i :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition :
 - ⇒ d'être directement liées et indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs (tribunes, vestiaires...) et que la surface de plancher n'excède pas 50 m²
 - ⇒ de situer le plancher bas au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et que les projets n'entraînent pas de création de logement.

Article U1 - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie:

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article U1 - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article U1 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées, pour tous les niveaux de la construction, à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront toutefois être admises dans les cas suivants :

- Pour l'implantation des annexes, qui pourront être édifiées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit à une distance minimale de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façade existant implanté en retrait par rapport à la voie ou à l'emprise publique ; dans ce cas, l'implantation de la construction dans le prolongement de l'alignement de façade existant pourra être admis.
- Pour les aménagements, agrandissements ou reconstruction après sinistre de constructions existantes, à conditions qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.
- Des décrochements peuvent être admis ou imposés par rapport aux alignements pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Article U1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Article U1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

Article U1 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée :

- En dehors de la zone inondable : à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit
- Dans la zone inondable : à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres. En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur dépasserait cette limite à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur du bâtiment existant ou du bâtiment voisin implanté en limite séparative. Lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par ces règles.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Hauteur des clôtures en zone d'aléa inondation faible, moyen ou fort de la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) ou en zone concernée par la servitude EL2 correspondant au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) : Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et sans soubassement béton (mur bahut interdit)

Article U1 - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de pierres, de galets ou de petites briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

2- Les façades

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

3- Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges. Toutefois, l'aménagement de baies vitrées plus larges que hautes pourra être admis sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale soignée et de ne pas nuire à l'harmonie générale de la façade. Les volets en bois seront privilégiés. En cas de pose de volets roulants, ceux-ci devront obligatoirement être installés à l'intérieur de la construction ou dans le volume d'encadrement de l'ouverture ; la pose des volets roulants en saillie de la façade est strictement interdite.

4- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge. Les toitures terrasses sont autorisées ponctuellement dans les projets d'extension, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les plans de toitures traditionnelles existants ou dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

5- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 2 mètres.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

6- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les enseignes doivent rester relativement discrètes. Elles seront adaptées au cas par cas au caractère de la façade qui les supporte.

Article U1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement sauf s'il y a impossibilité physique de créer ces places pour les raisons suivantes :

- Absence de terrain nu suffisant
- Préexistence en rez-de-chaussée des bâtiments de pièces habitables ou d'activités
- Façade sur rue inférieure à 6 mètres de largeur

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à cette place de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article U1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant, par exemple, des espaces verts, des aires de jeux, des surlargeurs de voirie plantées, etc.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 5 m² d'espace collectif par lot ou logement.

Article U1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone U2 correspond aux espaces situés en extension du bourg de Miramont-de-Comminges. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de services et de bureaux, d'équipements publics, de commerces et d'activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat (la notion de compatibilité s'appréciant notamment en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'explosion et d'incendie...)

La zone U2 comprend un sous-secteur U2i qui est soumis à l'aléa inondation

La zone U2 comprend un sous-secteur U2a qui se distingue notamment par son absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Dans les zones U2 et U2a : Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article U2 - 2
- Dans la seule zone U2i : Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales autres que celles visées à l'article U2 - 2

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U2 :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone U2i :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition :
 - ⇒ d'être directement liées et indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs (tribunes, vestiaires...) et que la surface de plancher n'excède pas 50 m²
 - ⇒ de situer le plancher bas au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol ainsi que les aménagements des constructions à usage d'habitation, de bureaux et services, et d'activités artisanales et commerciales existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et que les projets n'entraînent pas de création de logement.

Article U2 - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 :

Dans les secteurs U2 et U2i :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Dans les secteurs U2a :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009). Les dispositifs d'assainissement non collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement éventuel ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Les toitures des constructions édifiées à l'alignement d'une voie publique doivent obligatoirement être équipées d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur les façades. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des branchements électriques et téléphoniques en souterrain est obligatoire.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des Routes Départementales.
- 3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
 - Dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation par rapport aux berges des cours d'eau : Toute construction doit être implantée à une distance de 3 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau.

Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article U2 - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée :

- En dehors de la zone inondable : à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit
- Dans la zone inondable : à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Hauteur des clôtures en zone d'aléa inondation faible, moyen ou fort de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) ou en zone concernée par la servitude EL2 correspondant au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) : Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et sans soubassement béton (mur bahut interdit)

Article U2 - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de pierres, de galets ou de petites briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

2- Les façades

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs

3- Les toitures

Les toitures des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures terrasse sont admises, à condition d'être végétalisées ou, si non végétalisée, de ne couvrir que 25 % maximum de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture. Ils seront de préférence posés en partie basse et de façon à respecter l'agencement des travées et traités antireflets en utilisant la couleur noire pour les cadres et les bavettes.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs.

4- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 2 mètres.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 10 m² d'espace collectif par lot ou logement. Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UEi

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UEi correspond à un secteur à dominante d'équipements publics et d'intérêt collectif (complexe sportif...), soumis à l'aléa inondation.

Article UEi - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UEi - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et services.

Article UEi - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UEi, soumise à l'aléa fort d'inondation :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques, qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage, et à condition que le niveau du plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition :
 - ⇒ d'être directement liées et indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs (tribunes, vestiaires...) et que la surface de plancher n'excède pas 50 m²
 - ⇒ de situer le plancher bas au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Article UEi - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article UEi - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours et plans d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Article UEi - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article UEi - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).
- Dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article UEi - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des annexes qui pourront être implantées en limite séparative, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article UEi - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UEi - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UEi - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la cote de référence de la zone inondable jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux équipements publics ou installations d'intérêt collectif.

Hauteur des clôtures en zone d'aléa inondation faible, moyen ou fort de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) ou en zone concernée par la servitude EL2 correspondant au Plan des Surfaces Submersibles (PSS) : Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes, à savoir d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et sans soubassement béton (mur bahut interdit)

Article UEi - 11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article UEi - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Pour les équipements et installations à vocation sportive et de loisirs, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées.

Article UEi - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article UEi - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UX correspond à des espaces situés à l'Est du bourg de Miramont-de-Comminges, en bordure au Sud de la Route Départementale 21. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques, notamment industrielles et artisanales.

Article UX - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UX - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'habitation

Article UX - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage

Article UX - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Article UX - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Article UX - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non règlementé.

Article UX - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des Routes Départementales, avec au minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la Route Départementale.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre (les extensions de constructions peuvent alors être implantées dans la continuité du bâti existant de manière à compléter un alignement de façade existant).

- Dans le cas d'aménagement, d'agrandissement ou de reconstruction après sinistre de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Article UX - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UX - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UX - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UX - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux et services et jusqu'au sommet de la construction pour les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que pour les entrepôts.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à destination de bureaux et services ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale au sommet des constructions à destination d'activités industrielles, artisanales et commerciales ainsi que des entrepôts, ne pourra pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, d'aménagement ou d'extension des constructions et installations existantes

Article UX - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les façades

Les façades en bardages métalliques doivent être composées de matériaux non réfléchissants.

3- Les toitures

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

4- Les clôtures

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110 centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.

5- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Les enseignes doivent rester relativement discrètes. Elles seront adaptées au cas par cas au caractère de la façade qui les supporte.

Article UX - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Pour les équipements et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les équipements ou installations de manière équitable, devront être aménagées. ...

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Article UX - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article UX - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUa est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, de bureaux et services et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AUa doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Article AUa - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUa - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article AUa - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

L'aménagement de chaque zone AUa doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et être compatible avec les prescriptions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Article AUa - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AUa - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AUa - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article AUa - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- 2 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des Routes Départementales.

Article AUa - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article AUa - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AUa - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUa - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Article AUa - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les toitures

Les toitures en pente des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les toits terrasse peuvent être admis à condition qu'ils ne couvrent pas plus de 50 % de la superficie au sol de la construction.

Les toitures végétalisées et les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110 centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

4- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article AUa - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant ;
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article AUa - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 5 m² d'espace collectif par lot ou logement. Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

Article AUa - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUb est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, de bureaux et services et d'activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AUb peut être réalisé soit au coup par coup soit au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble et doit respecter les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

Article AUb - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AUb - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article AUb - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

L'aménagement de chaque zone AUb doit être réalisé soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble soit par dépôt de permis de construire au coup par coup et être dans tous les cas compatible avec les prescriptions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles le caractère résidentiel de la zone
- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

Article AUb - 3 : Accès 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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 5 mètres en cas de voie à double sens de circulation et d'au moins 3 mètres en cas de sens unique ; Quel que soit le type de voie (double sens ou sens unique), une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AUb - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

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 ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AUb - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article AUb - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies.

2 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des Routes Départementales.

Article AUb - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article AUb - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AUb - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUb - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Article AUb - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

2- Les toitures

Les toitures en pente des constructions principales, à l'exception de celle des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 25 et 40 %. Elles doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les toits terrasse peuvent être admis à condition qu'ils ne couvrent pas plus de 50 % de la superficie au sol de la construction.

Les toitures végétalisées et les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

En cas de construction d'une clôture, la hauteur du mur (calculée à partir du terrain naturel) n'excédera pas 1,10 mètre (110 centimètres) sur la voie publique et 1,80 mètre (180 centimètres) en limite séparative.

Les haies végétales, composées d'essences locales, seront dans tous les cas préférées au reste. La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres.

4- Les éléments techniques

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

Article AUb - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;
- par chambre d'hôtel ;
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les hôtels-restaurants, le ratio applicable est celui de la seule partie hôtelière.

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

Article AUb - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 10 m² d'espace collectif par lot ou logement. Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

Article AUb - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU0, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, d'hébergement touristique et d'activités artisanales et commerciales, est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du P.L.U.

Les opérations d'ensemble pourront y être autorisées sous réserve :

- De la mise en place des réseaux nécessaires à l'urbanisation (eau potable, électricité, assainissement collectif)
- De leur intégration dans un schéma d'aménagement de la zone.

Article AU0 -1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Tant que la modification ou la révision du P.L.U nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne sera pas réalisée, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, exceptés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article AU0 - 2 à article AU0 - 5

Non réglementé.

Article AU0 -6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes.

Article AU0 -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU0 - 8 à Article AU0 - 14

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones A correspondent aux espaces à dominante agricole. Elle comprend des sièges d'exploitation agricoles, ainsi que des bâtiments techniques à vocation agricole.

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, elle comprend également :

- Des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont désignés par une étoile verte sur le document graphique du PLU. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, naturels et forestiers prévue à l'article L.112.1 du code rural et de la pêche maritime.
- Des bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Les zone A comprennent également:

- Un sous secteur **An** dans lequel les constructions à usage agricole sont interdites en raison des éventuelles nuisances qu'elles pourraient générer pour les résidents des zones résidentielles proches.
- Un sous secteur **Ai**, soumis au risque d'inondation

Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Article A-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (relevant éventuellement du régime des installations classées). Les bâtiments d'élevage ne peuvent en aucun cas être implantés à moins de 100 mètres des zones Urbaines et / ou A Urbaniser.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ni création de logement nouveau et que la surface de plancher créée n'excède pas 50m², à l'exception des gîtes ruraux.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone An :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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.

Occupations et utilisations du sol admises en zone Ai :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- Les bâtiments agricoles ainsi que leurs extensions et aménagements (sans changement de destination vers un usage d'habitation), sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

- Les 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, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- Les 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, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et que les projets n'entraînent pas de création de logement.

Article A -3 : Accès et voirie

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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article A-4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable soit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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 :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité

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

Article A-5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article A-10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée :

- En dehors de la zone inondable : à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit
- Dans la zone inondable : à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments techniques à usage agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 12 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Article A-11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

2- Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être composées en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Les génoises existantes doivent être maintenues.

Les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques sont admises, sous réserve que les panneaux soient intégrés à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs et les constructions à usage agricole (hangar, bâtiment d'élevage).

3- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Dans les zones A, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans les zones Ai, afin de garantir la meilleure transparence hydraulique en cas d'inondation, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, peuvent être admises.

4- Les éléments techniques

Dans les zones Ai, les citernes à gaz seront enterrées.

Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public). Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N correspondent aux espaces à dominante naturelle.

Elles comprennent des secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

- secteur **Nel** lié à l'activité hydroélectrique,
- secteur **Neli** lié à l'activité hydroélectrique et soumis à l'aléa inondation
- secteur **Ng** lié à l'exploitation de la gravière,
- secteur **Ni** soumis à l'aléa d'inondation,
- secteur **Np** à protéger en raison de la qualité des sites bâtis et naturels,
- secteur **Npp** de protection de puits de captage d'eau,
- secteur **Nx** correspondant aux bâtiments d'activités liés à l'exploitation d'un site de production d'engins pyrotechniques

Article N - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations des sols sauf celles autorisées dans l'article N-2.

Article N - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré (30% maximum de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU) des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ni création de logement nouveau et que la surface de plancher créée n'excède pas 50m², à l'exception des gîtes ruraux.
- Les 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.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nel :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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
- les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement des usines de production électrique

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Neli :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et à condition que le niveau bas de plancher soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

- les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement des usines de production électrique, à condition que le niveau bas de plancher soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ng :

Avant tout projet dans ce secteur lié à l'exploitation de la gravière, un inventaire faune-flore devra être réalisé pour vérifier la présence ou non d'espèces protégées et le cas échéant une demande de dérogation au titre de l'article L.411-1 et suivants du Code de l'Environnement devra être déposée auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Midi-Pyrénées

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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
- les exhaussements et affouillements de sol liés à l'exploitation de la gravière, sous réserve que toutes les formalités administratives nécessaires à cette activité soient obtenues et respectées

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Ni :

En zone d'aléa faible ou moyen (hauteur d'eau inférieure à 1 mètre) :

- Les bâtiments agricoles ainsi que leurs extensions et aménagements (sans changement de destination vers un usage d'habitation), sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée.
- Les 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, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

En zone d'aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre) :

- Les 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, et sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote de référence des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et que les projets n'entraînent pas de création de logement.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Npp :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles soient liées à la distribution d'eau potable, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'engendrent aucun rejet d'eau (eaux usées ou eaux pluviales) potentiellement polluée.

- les annexes ainsi que l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination ni création de logement nouveau et à condition que les eaux usées des constructions soit évacuées dans le réseau d'assainissement collectif ou ne présentent pas de risque de pollution des eaux du puits de captage d'eau potable

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone Nx :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne soient 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
- les constructions et installations à usage industriel (activité pyrotechnique), sous réserve que toute disposition soit prise pour assurer la sécurité des personnes et des biens

Article N - 3 : Accès et voirie

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 voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Article N - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

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

Les autres constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particulier, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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 ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Dans le secteur Npp, le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Dans les autres secteurs, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les installations d'assainissement non collectif devront être conformes aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue et à la réglementation en vigueur (arrêté du 7 septembre 2009).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité

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

Article N - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

Article N - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement des voies existantes.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau.

Article N - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N - 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article N - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée :

- En dehors de la zone inondable : à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit
- Dans la zone inondable : à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'à l'égout du toit.

Les souches de cheminées, les antennes et paraboles sont exclues du calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des installations et des bâtiments techniques à usage agricole, industriel ou forestier, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou à partir de la cote de référence de la zone inondable jusqu'au sommet de la construction, ne pourra excéder 10 mètres.

Toutefois, pour les ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels des installations agricoles (silos...) ou industrielles (tapis roulant de gravière, etc.), des dépassements de hauteur pourront être autorisés.

Article N - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restaurations de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants et être en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Hormis lorsqu'il s'agit de briques, les matériaux de construction (parpaings, moellons...), ne devront pas être laissés à nu. Ces matériaux de construction seront soit enduits soit crépis.

2- Les façades

Les pierres taillées de qualité et briques creuses constituant les façades doivent rester apparentes partout où elles existent.

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Lors des travaux de réhabilitation, restauration ou rénovation des bâtiments présentant un caractère architectural traditionnel, les modénatures devront être conservées ou restaurées à l'identique.

Les teintes criardes sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs

3- Les clôtures

Les clôtures seront constituées de piquets de bois et fils de fer sur les unités foncières non bâties.

Dans les zones Nel, Ng, NL, Np, Npp et Nx, des haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage posé sur une assise en mur-bahut ou à l'aide de piquets métalliques, pourront être admises. La hauteur du mur-bahut supportant ou non un grillage n'excédera pas 0,6 mètre (soit soixante centimètres, la hauteur maximale étant comptée à partir du terrain naturel).

Dans les zones Neli, Ni, afin de garantir la meilleure transparence hydraulique en cas d'inondation, les murs bahuts sont interdits. Seules les haies végétales composées d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, peuvent être admises.

4- Les éléments techniques

Dans les zones Neli, Ni, les citernes à gaz seront enterrées.

Article N - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

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

Article N - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique correspondant aux boisements présents, à créer ou conforter, doivent être préservés.

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les ripisylves et abords des fossés et ruisseaux doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public). Les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Article N - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementé.

--- o ---